



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Boligliv i Højden

Ny viden om boligmiljø og socialt liv i de danske højhuse

Mechlenborg, Mette; Hauxner, Katinka

Creative Commons License
Ikke-specificeret

Publication date:
2021

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Mechlenborg, M., & Hauxner, K. (2021). *Boligliv i Højden: Ny viden om boligmiljø og socialt liv i de danske højhuse*. Polyteknisk Boghandel og Forlag. BUILD Rapport Nr. 2021:05 <https://sbi.dk/Pages/Boligliv-i-hoejden.aspx>

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

BOLIGLIV I HØJDEN

NY VIDEN OM BOLIGMILJØ OG SOCIALT LIV I DANSKE HØJHUSE

BUILD RAPPORT 2021:05



METTE MECHLENBORG OG KATINKA HAUXNER

Udgave: 1. udgave
Udgivelsesår 2021
Forfattere Mette Mechlenborg, ph.d., cand.mag. og seniorforsker ved BUILD Aalborg Universitet, og Katinka Hauxner, cand.scient.pol., bystrategisk rådgiver og indehaver af Hauxner ApS
Fagfællebedømmelse: Hans Kristensen, fhv. forskningschef, Statens Byggeforskningsinstitut og leder af Center for Bolig og Velfærd
Sprog Dansk
Sidetal 164
Litteratur- henvisninger 161
Emneord Boligliv, højhuse, arkitektur, hverdagsliv, boligformer, boligkultur, fællesskab, livsstil, boligområder, byudvikling, bypolitik, bygningsindretning

ISBN 978-87-93585-32-4

Omslagsfoto BUILD, AAU.

Udgiver
Polyteknisk Boghandel og Forlag ApS
Anker Engelunds Vej 1
2800 Kongens Lyngby



FAGFÆLLE-
BEDØMT

FORORD

Der bygges flere og flere højhuse i Danmark, og de bliver højere og højere. En stor del af de nye højhuse er indrettet til beboelse eller en kombination af erhverv og bolig. Nye højhuse skaber jævnlig debat i forhold til deres betydning for byernes skyline og byrum. Men der mangler tidssvarende viden om, hvordan der skabes et godt boligmiljø og gode rammer for livskvalitet i højden. Det forsøger denne rapport at bidrage til. Det er cirka 50 år siden instituttet sidst publicerede en rapport om højhusliv, da Jeanne Morville udkom med sin undersøgelse af *Planlægning af børns udemiljø i etageområder* for Statens Byggeforskningsinstitut i 1969. Rapporten satte dengang fokus på de erfaringer, der knyttede sig til et boligliv i etagebyggeri – højhus – og i særlig grad på den negative indvirkning højhuslivet havde på børnene og de unges liv. Siden Morvilles rapport er der sket markante ændringer i livsformer, familieformer, fællesskaber og måder at leve på. Inden for boligforskningen er der udviklet mere nuancerede indsigter i danskernes boligpræferencer og sammenhængen mellem livsfaser og boligformer, og dermed forskellige gruppers forskellige ønsker og behov i forhold til deres bolig. Samtidig er der bygget nye typer af højhuse i både Danmark og i udlandet.

Rapporten "Boligliv i Højden - ny viden om boligmiljø og socialt liv i danske højhuse" er udarbejdet i et samarbejde mellem instituttet BUILD, Aalborg Universitet og rådgivningsvirksomheden Hauxner ApS. Seniorforsker Mette Mechlenborg, Aalborg Universitet, har været projektleder på forskningsprojektet, der er gennemført i et tæt samarbejde med bystrategisk rådgiver Katinka Hauxner. Professor, Claus Bech-Danielsen, BUILD, Aalborg Universitet har løbende bidraget med sparring. Forskningsassistent Signe Rudå, BUILD, Aalborg Universitet har bistået med litteraturopsamling, koordinering og interviews, mens studentermedhjælperne Anna Mørck Folkmann og Anna Jo Banke har bidraget i redigeringsfasen og med principskitser.

En tak til følgegruppen, som undervejs har kommenteret udkast til rapport og bidraget til at skærpe pointerne: Camilla van Deurs, stadsarkitekt i Københavns Kommune, Peder Baltzer, stadsarkitekt i Aalborg Kommune, Dorthe Keis, arkitekt og partner i Arkitema, Julian Weyer, arkitekt og partner i C.F. Møller Architects, Rune Kilden, byudvikler og direktør i Kilden & Mortensen ApS, Hans-Bo Hyldig, direktør i FB Gruppen og Jannie Bendsen, post.doc., Københavns Universitet.

En særlig tak skal lyde til informanterne, som stillede op til interview: Tak til de mange eksperter – bygherrer, arkitekter, kommunale aktører, planlæggere, ejendomsmæglere og forskere – som tog sig tid til at formidle deres indsigter og betragtninger. Tak til de mere end 50 beboere som åbnede deres hjem for os og som satte ord på, hvordan boliglivet erfares indefra i nogle af de nye danske højhuse.

Projektet er støttet af Realdania og Dreyers Fonden. Rapporten er fagfællebedømt af Hans Kristensen, tidl. forskningschef for Statens Byggeforskningsinstitut og leder af Center for Bolig og Velfærd.

Hans Thor Andersen
Forskningschef

BUILD. Institut for Byggeri, By og Miljø
Afdelingen for By, Bolig og Ejendom.
Aalborg Universitet.



INDHOLD

Indledning	7
Opsummering og opmærksomhedspunkter	11
Hovedpointerne i undersøgelsen	12
Opmærksomhedspunkter, hvis man ønsker at bygge højt	20
DEL 1: BOLIGLIVET I OTTE DANSKE HØJHUSE	23
Siloetten, Løgten, Aarhus (2010)	26
De Fem Søstre, Vejle (2013)	34
Campus Kollegiet, Odense (2015)	42
Bohrs Tårn, København (2016)	50
Amaryllis Hus, Grønttorvet, København (2018)	58
Siloen, Østre Havn, Aalborg (2018)	66
Nordbro, Nørrebro, København (2018)	74
AARhus, Bassin, Aarhus Ø (2019)	82
DEL 2: ERFARINGER PÅ TVÆRS	91
Målgrupper og boligpræferencer.	91
Målgrupper og boligformer i de danske højhuse	94
Beboertyper og boligpræferencer	96
Boligvalg: Ikke højhus, men en bolig i højden	99
Boligliv og boligkvaliteter.	101
Hvad er et boligliv i højden?	101
Højhusets boligkvaliteter	108
Gener ved boliglivet i højden	119
Fællesskab og socialt liv	125
Hotel eller vertikal landsby: Hvad understøtter fællesskabet i højhuse?	128
Nødvendige fællesarealer i højhuset	128
Ekstra fællesarealer i højhuset	138
Udendørs mødesteder – på toppen og ved foden af højhuset	144
BILAGSMATERIALE	151
Tilgang og metode.	151
Definition på et højhus	151
Valg af cases	154
Interviewguide	159
Litteraturliste	161



INDLEDNING

I Danmark er der igen gang i højhusbyggeriet. En stor del af de nye højhuse er bygget til erhverv. Men i takt med at boligbyggeriet har taget fart i de større byer, er også nye bolighøjhuse skudt op. Tidligere industribygninger er omdannet til boliger i højden, og nye højhuse er opført i byer som København, Aarhus, Aalborg, Odense, Vejle og Silkeborg. Også i mellemstore byer i Danmark, er der nye højhuse til beboelse på tegnebrættet.

Tidligere har bolighøjhuse primært været forbundet med almene boliger i forstæderne, men i dag er det i urbane udviklingsområder i de større byer, der bygges højt, f.eks. Østamager, Carlsberg Byen i København, Aarhus Ø i Aarhus og Østre Havn i Aalborg. Stigende efterspørgsel efter boliger og stigende grundpriser i vækstbyerne har gjort det attraktivt – særligt for private udviklere – at bygge nye boliger i højden. Nye byggeteknikker og arkitektoniske udtryk har desuden givet nye muligheder for at opføre markante vartegn. For de større danske kommuner har nyt højhusbyggeri givet mulighed for at opføre flere boliger til en voksende befolkning, fortætning af eksisterende byområder, større variation i bebyggelsestypologier og at skabe identitet i nye byudviklingsområder.

Flere danske kommuner har debatteret og udviklet strategier eller politikker for, hvor og hvordan de ønsker højhuse placeret i byen. Blandt andet udviklede Aarhus kommune i samarbejde med Realdania i 2005 en Højhushåndbog, som skulle give kommunen et oplyst grundlag for planlægning og vurdering af højhuse, og kommunen har siden vedtaget en højhuspolitik. Også Aalborg Kommune har vedtaget en højhuspolitik, som en del af kommunens arkitekturpolitik, mens man i Københavns Kommune har haft politiske drøftelser, dog uden at det har ført til vedtagelsen af en selvstændig højhuspolitik.

Samtidig er der i Danmark kommet fornyet fokus på at dele viden om højhusbyggeri blandt de rådgivere, der specialiserer sig i højhusbyggeri, bl.a. på seminarer og i faglige udgivelser. Her er fokus primært på det bygningsmæssige (f.eks. brandsikring, facader), miljømæssig bæredygtighed og højhusets betydning for byens skyline og byrum, hvorimod boliglivet i højhuse ikke i samme grad er belyst. Viden om højhuses betydning for byens liv og skyline samt konsekvenser i forhold til vind og uderum er vigtigt og vil fortsat være det. Men de mange nye højhusbyggerier varsler også en ny måde at bo og have en hverdag i højden på – i hvert fald i dansk

sammenhæng. I modsætning til andre aspekter af højhusbyggeriet, er der ikke i samme grad tidssvarende viden og inspiration at hente om hverdagslivet i højhuse. Den viden, der findes, er enten relateret til tidligere tiders byggerier eller til forhold, der ikke nødvendigvis kan sammenlignes med danske boligforhold og boligformer og en dansk boligtradition, og dermed ikke i tilstrækkelig grad kan belyse boligliv i højden i Danmark.

Kritik af dansk højhusbyggeri til boligformål

I Danmark har højhusbyggeri altid været genstand for debat. De første diskussioner opstod allerede i 1930'erne, hvor bl.a. Kooperative Arkitekter argumenterede for højhusbyggeriets stordriftsfordele og muligheden for at skabe sunde boliger til mange på én gang. Hos Kooperative Arkitekter med Ole Buhl i spidsen, lyder det bl.a. i forordet til den danske udgivelse af Le Corbusiers Menneskenes Bolig (1945), at man ved at bygge højt kunne frigøre langt større grønne arealer til boligen og derved skabe gode kår for langt flere familier. Samtidig fik byggebranchen mulighed for at afprøve nogle af de nye industrialiserede byggeteknikker, som effektiviserede byggeprocessen. Inspirationen til det danske højhusbyggeri kom fra fransk modernisme. Det betød, at hvor man i USA anså højhuse – skyskrabere – som en vigtig del af fortætningspolitikken i de voksende byer, var man i Danmark mere tilhænger af forestillingen om, at gode boliger skal have adgang til lys, luft og grønne friarealer. Den tilgang resulterede i, at man i Danmark fra begyndelsen har placeret højhuse i forstadsområderne væk fra de fortættede bykerner, som det bl.a. er tilfældet med 1950'ernes største højhusbyggeri Bellahøj.

Kooperative Arkitekters begejstring for højhuse til folket blev i de følgende årtier modsagt fra andre dele af arkitektstanden med argumenter om, at sådanne bebyggelser risikerede at ødelægge det gode danske landskab. En særlig bekymring blev rejst i forhold til børnefamilierne, som i efterkrigstiden udgjorde den største boliggruppe på markedet. Denne bekymring blev bl.a. rejst af arkitekt Steen Eiler Rasmussen, som stod bag den ikoniske almene bebyggelse Tingbjerg, hvor der – i mod arkitektens vision – også blev opført et 13-etages bolig-tårn. Men da der alligevel skulle opføres en skorsten, der kunne servicere de øvrige bebyggelser, besluttede Eiler Rasmussen sig for den kun skulle indeholde små 1- eller 1½-værelses lejligheder ”[...] beregnet til ungkarle, ungmøer og lign.” (Bendsen et al., 2020: 50). Børnefamilierne skulle, ifølge Eiler Rasmussen, ikke bo

højt. Den daværende redaktør på tidsskriftet Arkitekten, Poul Erik Skriver, formulerer en lignede holdning, da han i 1957 retter en kritik mod højhusbyggeriet Ved Millestedet, som er tegnet af nogle af tidens mest toneangivende arkitekter bl.a. Svenn Eske Kristensen og Kay Fisker. Skriver mener ikke denne, slags arkitektur er vejen frem for boligbyggeriet i Danmark, fordi den i sin essens kunne ”karakteriseres som værende i opposition til mennesket og til barnet” (citeret i Erik Nygaard 1984: 72).

I de første mange årtier var højhuskritikken dog primært baseret på politiske positioner og faglige fortolkninger af moderne arkitektur og planlægning. Men efterhånden som danskerne fik erfaring med at bo højt, begyndte branchen også at interessere sig for beboernes oplevelser af boligformens fordele og ulemper. Samtidig rykkede højhusdebatten ud fra de faglige miljøer og ind i den offentlige debat.

Inspireret af en engelsk og svensk undersøgelse gennemførte en forsker på Statens Byggeforskningsinstitut Jeanne Morville i 1969 en undersøgelse, som fik stor betydning for højhusdebatten i Danmark. Undersøgelsen satte fokus på børns brug af uderum i henholdsvis lave etageboligbebyggelser (eksemplificeret ved 3-etages boligblokke i Tingbjerg) og i højhusbebyggelser (eksemplificeret ved Søndermarkens 14. etager høje boligbebyggelse). Rapporten viste, at børn i højhuse opholder sig mindre tid i fælles uderum og legepladser, end det er tilfældet med børn, der ikke bor i højhuse. Samtidig var børn i højhuse generelt ældre, før de kom ned alene for at lege. Forskellene var tydeligere desto højere oppe, børnene boede: Cirka 80 % af alle småbørn fra de tre nederste boligetager deltog i udendørsfællesskabet, mens det kun var tilfældet for ca. 50 %, hvis børnene boede højere oppe end 3. sal. Andre forhold som kontakt, kammeratskab og kvaliteten af højhusenes uderum var ifølge undersøgelsen også ringere i højhusbebyggelser end i andre boligtyper. På den baggrund konkluderede rapporten, at højhuse ikke er en optimal boligform for børnefamilier, hvorfor instituttet i stedet anbefalede tæt-lav bebyggelse til boligbebyggelse (Jeanne Morville: Børns brug af friarealer, 1969).

”Når højhusbebyggelsen nu fremviser alle de nævnte gener for børns udeleg, kan man spørge, hvorfor familier med børn netop vælger denne hustype; det viser sig da også, at ingen motiverer valget med et hensyn til børnene. Beboerne angiver, at den væsentligste motivation for at vælge højhuset (bortset fra den begrænsede valgmulighed på boligmarkedet), dels er udsigten, dels

ønsket om at komme op i frisk luft og endelig mener en del, at de bedre i højhuset kan føre en isoleret tilværelse.” (1969b: s.9).

Morvilles undersøgelse blev formidlet til de danske medier, inden publikationen lå klar fra trykkeriet, og det satte gang i en offentlig debat om højhusbyggeri og børns trivsel. I henvisning til den alder, der ifølge Morville markerede grænsen for, hvornår børn i højhuse kommer alene ud at lege, nemlig syv år, skrev dagbladet Politiken under overskriften ”Syv års fængsel for børn” følgende:

”Er højhuse noget af det mest abnorme, man har fundet på? Er denne form for bolig retarderende og skadelig for børn så vel som voksne? Er der ingen undskyldning for at fortsætte højhusbyggeriet? Det mener efterhånden en del sociologier, psykologer og også arkitekter. Og deres mening synes at få kraftig støtte af en sammenlignende undersøgelse [...] som arkitekt Jeanne Morville er ved at lægge sidste hånd på for Statens Byggeforskningsinstitut.” (Søndags Politiken 05.05.1968 s. 46).

Den kritiske holdning til højhusbyggeri til boligformål var dog ikke kun et dansk fænomen dengang. Den fandtes også i internationale medier og fagkredse. Også her knyttede kritikken sig til en beskrivelse af boligformens anonymitet, manglende fællesskab og distance til livet uden for bygningerne. Når det er interessant at fremhæve den danske kritik, så er det, fordi den pegede på en dansk-skandinavisk boligtradition, der tager afsæt i børnefamilierne og overgangen mellem ude og inde (og i det her tilfælde mellem oppe og nede). Det er da heller ikke kun Morville, der i start 1970’erne cementede den danske kritik. Den er bl.a. også til stede i arkitekt Jan Gehls toneangivende udgivelse Livet mellem Husene fra 1971. I modsætning til mange andre lande, betød kritikken i Danmark, at højhusbebyggelser til beboelse stagnerede, mens de lave boligformer kom til at dominere boligbyggeriet i mange årtier frem. Symbolsk markeret ved den landsdækkende arkitektkonkurrence om eksperimenterende tæt-lav boligbebyggelser, som Statens Byggeforskningsinstitut udskrev i 1971.

Undersøgelsens formål

Forskningsprojektet ”Boligliv i Højden - ny viden om boligmiljø og socialt liv i danske højhuse” har haft til formål at belyse beboernes krav og drømme i forhold til at bo og have en hverdag i de nye, danske højhuse. Hensigten har været at få viden, erfaring og inspiration, som kan bruges af kommuner, private udviklere og rådgivere, der ønsker at bygge højt.

Sammenlignet med Morvilles undersøgelse i 1969 er der i dag et større og mere komplekst datagrundlag at trække på. Ikke alene pga. af variationen af højhustyper, men også fordi arkitekter – både herhjemme og i udlandet - i højere grad fokuserer på bygningens indre og ydre rum bl.a. ved at etablere fællesarealer og mødesteder inde, og private og fælles arealer udenfor. Derudover viser undersøgelsen, at der er behov for at udvide tidligere – relativt overfladiske - beskrivelser af højhusets boligkvaliteter set fra beboernes perspektiv i en dansk sammenhæng.

Kritikken fra 1970’erne skal ikke afvises, men skal vi se på boliglivet i højden, bør det ikke alene være ud fra børns adgang til udearealer. Det er vigtigt at se på de boligkvaliteter og gener, som beboere i højhusbyggeri selv oplever, ikke mindst fordi ændret demografi og nye samfundsnormer og muligheder, har ændret vores hverdagsliv og adgang til fællesskab. Vi bør heller ikke automatisk sætte lighedstegn mellem manglende fællesskab i en bebyggelse og forringet boligkomfort og livskvalitet.

Rapporten bygger på en kvalitativ undersøgelse af boligliv i højden. Datagrundlaget består af dybdegående interviews kombineret med desk research af relevant dansk og international litteratur samt arkitektoniske registreringer af otte danske højhusbyggerier: Bohrs Tårn i Carlsberg Byen i København, Siloen på Østre Havn i Aalborg, højhusbjerget AARhus på Aarhus Ø, tårnet i bebyggelsen Nordbro på Nørrebro i København, Campus Kollegiet ved SDU i Odense, parkbebyggelsen De Fem Søstre i Vejle, Amaryllis Hus på Grøntovet i København og Siloetten i den lille by Løgten uden for Aarhus. Casestudierne repræsenterer forskellige former for højhusbyggeri – fra det traditionelle fritstående højhus til nye fortolkninger f.eks. karrébebyggelse med tårn.

Vi har talt med mere end 50 beboere fordelt på de otte cases og tre pilotcases, samt interviewet omkring 40 personer med faglig ekspertise eller erfaring inden for området – arkitekter, udviklere, bygherrer, byplanplæggere, stadsarkitekter, ejendomsmæglere, driftsfolk samt en bygherrerådgiver og en forsker. Selvom vi har tilstræbt en repræsentativ rekruttering af informanter, er der dog i vores interviews en overvægt af ”case-ambassadører”, dvs. informanter, som gerne ser, at deres bebyggelse fremstår i et godt lys. Enten fordi de har været involveret fagligt eller økonomisk i byggeprojekterne, eller fordi de – for beboeres vedkommende – har investeret tid og ressourcer i deres bolig og automatisk tillægger deres bolig positive egenskaber – fordi det er et hjem. Vi har dog også talt med flere kritiske røster

blandt eksperter og beboere. I begge tilfælde har det været en vigtig del af analysen at se bag bias og hverdagsberetninger og finde de specifikke erfaringer og holdninger, som siger noget mere generelt og mindre subjektivt om boliglivet, fællesskabet og hverdagen i de nyere danske højhuse.

Undersøgelsens fokus er, som i Morvilles undersøgelse, beboernes egne fortællinger om at bo højt. Vi har spurgt til boliglivets kendetegn og rettet særlig opmærksomhed mod beboernes forventning og deltagelse i det sociale liv i bygningen – fra det nære naboskab til fælles aktiviteter for beboerne. Derudover har vi undersøgt beboernes motiver for at flytte i et højhus.

Vi sammenligner ikke tilfredsheden med at bo i højhus med at bo i andre typer af boliger. Ligesom vi heller ikke er interesseret i at undersøge om højhuse beriger – eller ødelægger – omgivelserne. Det vi undersøger er, hvilke erfaringer beboerne i nye danske højhuse har med boliglivet i højden, og hvad de anser som godt og skidt ved det boligvalg, de har truffet. Projektet bidrager således med ny anvendelsesorienteret viden om boligliv og boligkvalitet i danske højhuse. Vores ambition med projektet er at give danske kommuner, rådgivere, udviklere, boligorganisationer og investorer ny viden om, hvordan og for hvem, det er muligt at skabe boligkvaliteter, hvis man ønsker at bygge højt.

Rapportens opbygning og læseruter

Der er i rapporten arbejdet med forskellige læseruter, som kan følges selvstændigt eller sammenhængende. Ud over den traditionelle skriftlige formidling, er der i rapporten et stort visuelt materiale (fotos, diagrammer og principskitser) med uddybende billedtekster, som viser empirien og analysens pointer. Derudover indeholder rapporten en del citater, som fremstår som en parallel læserute, og som henvender sig til de læsere, som er særligt interesseret i beboernes konkrete erfaringer og de etnografiske resultater. Derudover er rapporten struktureret i selvstændige kapitler fordelt på forskellige temaer og med forskellige faglige modtagere for øje. Rapporten består af et opsamlende kapitel, to analysedele samt en bilagssektion med metodeafsnit og eksempel på interviewguide.

Det opsamlende kapitel præsenterer analysens hovedpointer samt principskitser og en række opmærksomhedspunkter, man skal have i mente, hvis man ønsker at bygge højt. Det opsamlende kapitel kan læses som et selvstændigt kapitel, hvorfor det indeholder relativt fyldestgørende, men overordnede informationer.

Argumentet har her været at samle de anvendelsesorienterede pointer ét sted.

Del 1 indeholder beskrivelser af de otte valgte cases i kronologisk rækkefølge ud fra byggeår. Hver beskrivelse består af en faktuel introduktion til casen, fysisk beskrivelse af kontekst, bygningstypologi og programmering samt et afsnit omkring bebyggelsens målgrupper og faktiske beboertyper samt formålet med bebyggelsen. Dernæst følger to afsnit: Et afsnit om beboernes opfattelse af boligen, boligkvalitet og mangler, et afsnit om beboernes fællesskab og sociale relationer.

Del 2 består af den tværgående analyse. Her analyseres vores empiri på tværs af de otte cases. Analysen er

tematisk opbygget og tager afsæt i et kapitel om 1) Målgrupper og boligpræferencer, et kapitel om 2) Boligkvalitet, kendetegn og gener, og endeligt et kapitel om 3) Naboskab og fællesskab.

Rapporten indeholder desuden en bilagssektion med et metode-kapitel, hvor forskningsprojektets tilgang beskrives, og hvor man kan finde information om rekrutteringsprocessen, begrebsafklaring, udvælgelseskriterier for casestudierne, behandling af empiri og følgegruppens rolle og medlemmer. Derudover er der vedlagt et eksempel på en interviewguide. Til slut findes en litteraturliste med kildeangivelser for både casestudierne og analyserne.

Om forfatterne

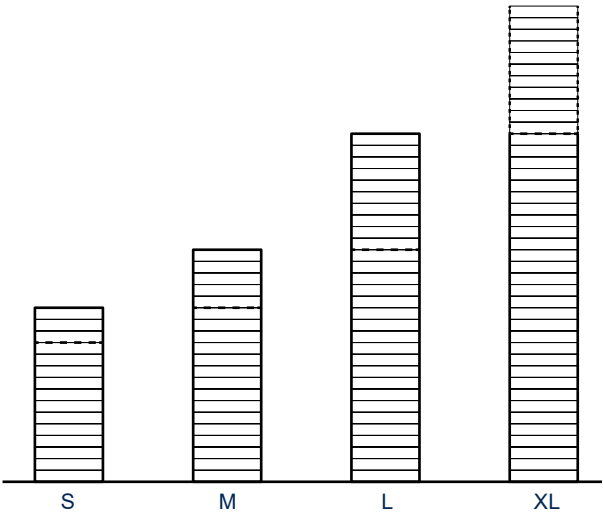
Mette Mechlenborg, *ph.d., cand.mag. og seniorforsker ved BUILD – Institut for Byggeri, Bolig og Miljø, Aalborg Universitet i København.*
Mette Mechlenborg er seniorforsker på BUILD, Aalborg Universitet (2016 -), og forsker i boligformer, boligliv og stedserfaring. Hun har mere end 60 publikationer bag sig, herunder flere bøger. Har bl.a. skrevet Rundt om Webergrillen (2013) om danskernes foretrukne bolig, parcelhuset, og Velkommen Hjem (2018) om boligarkitekturens historie sammen med arkitekt Claus Bech-Danielsen og antropolog Marie Stender. Hun har en bred viden om boligkultur, hverdagsliv og hjemskabelse og er særligt fokuseret på forholdet mellem det kulturelle, det materielle og det sociale. Fhv. rådgivningschef i konsulentvirksomheden BARK (2012-2016). Mette Mechlenborg er projektleder på forskningsprojektet Boligliv i Højden.

Katinka Hauxner, *cand.scient.pol., bystrategisk rådgiver og indehaver af Hauxner ApS.*
Katinka Hauxner ejer og driver rådgivningsvirksomheden Hauxner ApS, der rådgiver kommuner, fonde, udviklere, boligorganisationer og arkitekter om byudvikling og byggeri. Katinka Hauxner har 20 års erfaring med og bred viden om strategisk byudvikling og boligliv. Katinka har udarbejdet en lang række af analyser om byudvikling, byrum og byggeri samt strategier for byliv, social bæredygtighed og fællesskab. Katinka Hauxner har et indgående kendskab til byggebranchen og indsigt i processer i både kommuner, almene boligorganisationer og private virksomheder. Hun har gennem sit arbejde været med til at udvikle bedre tværfaglige processer og sætte fokus på brugere i bygge- og arkitektbranchen. Katinka Hauxner har tidligere været ansat som centerchef i Københavns Kommune, været partner i rådgivningsvirksomheden Hausenberg, undervist på Københavns Universitet og DIS i byteori samt arbejdet som freelancejournalist.

OPSUMMERING OG OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Forskningsprojektet *Boligliv i Højden* har haft til formål at belyse, hvordan beboerne i nye danske højhuse opfatter deres boligliv, naboskab og hverdagsliv. Hensigten har været at bidrage med ny viden, erfaringer og inspiration, som kan bruges af kommuner, developere og rådgivere, der ønsker at bygge højt. Resultaterne lægger sig således i forlængelse af Jeanne Morvilles undersøgelse af *Børns Brug af Uderum i Højhusbebyggelser* fra 1969. Der er dog sket meget med højhustypologien, boligformer og boligliv, siden Morville frarådede den danske arkitektbranche at bygge højt til boligformål. Vi anvender det internationale videnscenter Emporis’ definition på et højhus: En bygning på minimum 12 etager (se metodeafsnit). På baggrund af en screening af de bolighøjhuse, som er bygget i Danmark inden for de seneste to årtier (se figur 1) eller planlagt med henblik på realisering inden for de kommende år, har vi inddelt vores empiri i fire højde-kategorier: S (12-15 etager), M (16-20 etager), L (21-30 etager) og XL (over 30 etager). I Danmark bygger vi generelt ikke særligt højt sammenlignet med de lande, der har en mere etableret tradition for højhusbyggeri. Herhjemme er der kun få af de høje højhuse. Der er opført nogle få højhuse omkring 30 etager (L), og der er også enkelte bolighøjhuse over 30 etager planlagt og under opførsel. Men langt færre end de små og mellemstore højhuse. Bolighøjhuse over 30 etager er endnu kun på tegnebrættet eller under opførsel, så dem har vi endnu ikke erfaring med i Danmark, og ind til videre er de nye højhuse i kategorien XL endnu kun under

opførsel eller planlagt. Konteksten har dog en stor betydning for højdefornemmelsen – den er så at sige relativ. Ligger bygningen ugeneret og højt placeret, skal der færre etager til at give højdefornemmelse, mens et højhus i et område med flere højhuse vil kræve mere højde, før en bygning fremstår høj. Som det fremgår i vores undersøgelse, spiller den relative højde også ind på beboernes fortolkning af det, der primært definerer et boligliv i højden, nemlig et frit udsyn (se efterfølgende). Vi har også set på arkitektur og formgivning. Vi har identificeret en række typer, som i højere eller mindre grad går igen i de højhuse, der bygges og planlægges i dag. Det er højhus på base, fritstående højhus, høj boligblok, boligblok eller -karré med tårn og terrasseret boligkarré (se figur 2). De fem typer indikerer, at arkitekter og udviklere i dag ikke kun forstår højhuset i forhold til den klassiske, fritstående højhustypologi, men at der videreudvikles ved at nedbryde formen både vertikalt og horisontalt. Bygningskroppens udformning har betydning for beboernes opfattelse af bebyggelsens identitet og steds karakter, herunder beboernes adgang til fællesskab. Beboernes vurdering af boliglivet og fællesskabet i højden er ikke kun påvirket af af husets højde og fodaftryk, men også af antallet af boliger og derved antallet af beboere i bebyggelsen. Muligheden for at få kontakt til andre beboere handler også om, hvor mange man møder i bebyggelsen, og hvordan man møder dem. Vi har derfor også inddelt vores cases i tre grupper: 1. op til 30 boliger, 2. mellem 30-100 boliger og 3. over 100 boliger. Pointen er, at højde, form og antallet af boliger er væsentlige dimensioner i beboernes oplevelser af boligliv og fællesskab.



Figur 1: Højdekategorier. Med afsæt i Empiris definition af et højhus som minimum 12 etager, har vi opdelt de nye danske højhuse i fire kategorier, hvoraf vores cases primært er at finde i den mindste kategori S, mens der kun er én case i kategori M og to i kategori L i Danmark. Pt. er der ingen bolighøjhuse i XL, men enkelte er planlagte eller under opførsel. Højden har betydning for udsigt, vindgener som for muligheder for kontakt mellem beboerne. © BUILD/Hauxner.

HOVEDPUNKTERNE I
UNDERSØGELSEN

Vi har i vores projekt undersøgt tre hovedtemaer:
1) Målgrupper og boligpræferencer, 2) Boligkvaliteter, kendetegn og gener samt 3) Fællesskab og socialt liv. I det følgende præsenteres analysens hovedpointer.

Målgrupper og boligpræferencer

Ikke kun eksklusive boliger for de rige

Både internationale studier af high-end højhusbyggerier i bl.a. Asien, Australien og USA og omtalen af nyt højhusbyggeri i Danmark kan give indtryk af, at højhuse i dag primært er en eksklusiv boligform for de få. Vi har gennem undersøgelsen konstateret, at billedet er mere nuanceret end som så. Nogle nye højhuse er ganske rigtigt udviklet som eksklusive boliger til velstillede købere, typisk par, der ønsker at skifte hus og have ud med et urbant boligliv, når børnene flytter hjemmefra. Men generelt viser vores undersøgelse, at de nye danske højhuse appellerer til en langt større målgruppe – både hvad angår ejerform og livssituation.

Vi kan se, at der mange steder er arbejdet med variation i boligstørrelser og målgrupper, og at der i dag bor både børnefamilier, seniorer, yngre par og singler i de nye danske højhuse. Alle de mest almindelige ejerformer (ejer-, andel-, almene boliger og privat udlejning) er repræsenteret, og i en af de undersøgte cases, nemlig Siloen i Aalborg, bor der både ejere og lejere af almene familie- og ungdomsboliger i samme bygning. Der er også bygget nye højhuse med kollegie- og studieboliger, og i dag har unge

studerende i tårnet i Nordbro udsigt ud over København. Beboerne i de nye danske højhuse udgør således et bredt udsnit af den danske befolkning. Dog viser vores undersøgelse, at beboerne i mindre grad repræsenterer lav-indtægtsgrupperne, selv om der i enkelte cases er satses på en relativ lav boligudgift/investering for beboerne. Samtidig er højhuset i høj grad et aktivt boligvalg for beboerne. Dvs. de har aktivt valgt et boligliv i højden og er sjældent endt der tilfældigt. Det gælder særligt for købere af ejerboliger i højhuse, som også ser det som en investering.

Emptynesters og pensionister ser højhuset som en attraktiv senior-bolig

En stor gruppe af beboer i vores cases er *emptynesters*, dvs. par fra hus med have, hvis børn er flyttet hjemmefra, og pensionister. Skiftet fra en mere traditionel boligform til et højhus bliver af de fleste italesat som et skift til en bolig med "wauw-effekt". De anser sig selv som *firstmovers* ved at være de første indflyttere i en ny og moderne bygning, evt. en ny bydel, og som pionerer inden for en ny boligform. Begge grupper, men pensionisterne i særdeleshed, anskuer deres boligvalg som permanent. Her vil de gerne bo resten af livet. De fremhæver en god rumfordeling, et godt indeklima, elevator, gode p-forhold og tryghed i forhold til indbrud – og opfatter højhuset som en perfekt ældrevenlig bolig, også hvis de er eller bliver enlige. Flere af *emptynesterne* og en del af pensionisterne har sommerhuse, landsteder i udlandet eller kolonihavehuse, som de bruger i store dele af sommerhalvåret, og som – ifølge flere af dem – kompenserer for den manglende have i højden.

Børnefamilier vælger byen til – og højden er attraktiv

Der bor børnefamilier i en del højhuse – særligt i Amaryllis Hus, AARhus og Bohrs Tårn, som alle består af ejerboliger. Fælles for børnefamilierne er, at de har valgt byen til og aktivt fravalgt forstadslivet med hus og have, hvilket forklarer, hvorfor de urbane og bynære højhuse er mest attraktive for målgruppen. I alle cases med børn er der en overvægt af familier med småbørn og en større gruppe af familier med med børn fra omkring 15 år og op. Familier med skolebørn er i mindre grad repræsenteret. Flertallet af småbørnsfamilierne kommer fra mindre (mørke) lejligheder i byen og ser en bolig i højden som et skridt op ad boligstien – som de kan bo i for en periode. For par med store børn er boligvalget forbundet med overgangen til tilværelsen som *emptynesters*, hvorfor deres boligvalg retter sig mod en kommende seniortilværelse.

Nogle børnefamilier, f.eks. i Amaryllis Hus, har fundet det børnefællesskab i højhus-opgangen, som forældrene selv havde på deres barndoms villavej, hvor børn løber ind og ud hos hinanden – her endda uden sko på. Et fællesskab, siger nogle, de ikke mener, de vil finde på en villavej i dag. Børnefamilierne ser det ikke som en altafgørende barriere for børnenes udeliv, at der er elevator eller faldrisici forbundet med at bo højt. De finder løsninger og opfatter det ikke som meget anderledes end at bo på 4. sal i et etagebyggeri i byen. De sender børnene ud at løbe på brandtrappen, når de har siddet stille for længe. For småbørn og familier med børn i skolealderen - er nærheden til grønne udearealer, legepladser og gode institutioner centrale for boligvalget. Af samme grund er fraværet af disse også argument for at flytte igen.

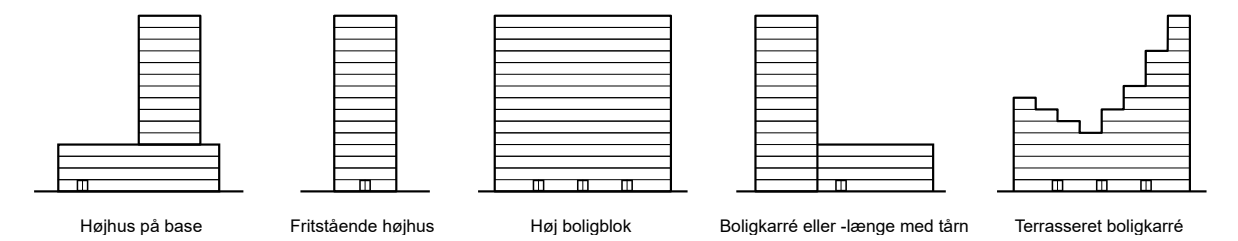
Studerende ser på pris og beliggenhed – og de forventer fællesskab

To af vores cases er bygget primært til studerende/unge med relation til uddannelsessektoren, nemlig Campus Kollegiet i Odense og Nordbro, København. Siloen i Aalborg indeholder også ungdomsboliger i de nederste etager i den almene del af bebyggelsen. I alle tre cases betyder det, at boligerne er programmeret til og for studerende. De studerende i vores undersøgelse betoner, at de typisk ikke har samme valgmuligheder på boligmarkedet, som andre aldersgrupper, og for mange af dem er det, at de er endt i en bolig i højden, mere eller mindre tilfældigt. For dem er det beliggenheden og økonomien, der er de væsentlige faktorer. En generel erfaring fra vores interviews er dog, at fællesskab betyder meget for boligkvaliteten, når man er studerende/ung.

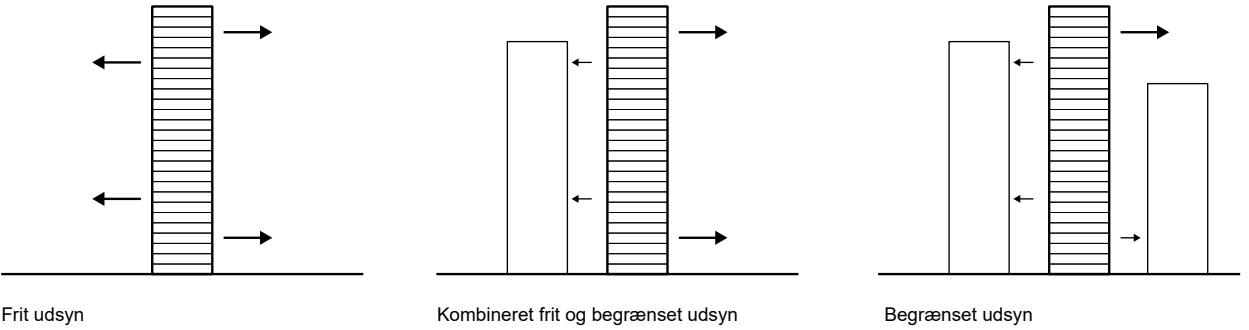
Boligliv og boligkvaliteter

Ikke højhus, men boligtårn – og beboerne er firstmovers

Gennem vores beboerinterviews har det vist sig, at mange beboere ikke selv opfatter deres bygning som et højhus (se figur 2). Det gælder i særdeleshed beboere i de højhustyper, der adskiller sig markant fra det klassiske fritstående højhus. Men selv i mere klassiske varianter som højhus på base eller fritstående højhus er beboerne tilbøjelige til at omtale deres bebyggelse som et "tårn" eller slet og ret ved navn, f.eks. De Fem Søstre eller AARhus - bebyggelsen i Aarhus. Nogle beboere forklarer, at betegnelsen "højhus" relaterer til eksklusive skyskrabere i Dubai eller New York, og ikke et sted de selv ville vælge at bo. Det indikerer, at i beboernes optik



Figur 2: Højhustypologier. Højhustypologien er under udvikling. Vi har i vores screening af danske højhuse identificeret fem forskellige typer, som varierer i højde, fodaftryk, antal, opgange mv. Vi har i vores case-udvælgelse skelet til forskellige typer af højhuse. De forskellige typer relaterer sig både til kommunernes planlægning (højde, fodudtryk mv.) og til arkitekternes og udviklernes fortolkning af en højhustypologi. © BUILD/Hauxner.



Figur 3: Udsyn. Udsigten. Der skal være frit udsyn og det afhænger af tre forhold: Højde, kontekst og orientering. Kravet om frit udsyn betyder, at beboere, der flytter ind i udviklingsområder, typisk orienterer sig i lokal- eller masterplanen for området og ved, hvor der ellers er planlagt høje bebyggelser, som måske kan have en betydning for deres udsyn på sigt. Det stiller krav til planlægningen. © BUILD/Hauxner.

relaterer de nye danske bebyggelser sig mindre til internationalt højhusbyggeri og i højere grad til en udvikling inden for dansk boligarkitektur – en fortælling, som ofte understøttes af markedsføring og offentlig omtale.

For langt de fleste beboere er der en vis stolthed forbundet med at bo i en bygning, som de fleste i lokalområdet kender, og som man kan se på lang afstand. For en større gruppe er stoltheden også forbundet med følelsen af at være *firstmovers* i højhus. Det gælder i særdeleshed for de cases, som enten er den første af sin art i området (f.eks. er Campus Kollegiet kun ét ud af to høje boligbebyggelser i Odense Kommune), eller fordi arkitekten eller arkitekturen er (aner)kendt – f.eks. Amaryllis Hus som er præmieret og AARhus, som er brandet som et BIG-byggeri. Opsummerende kan man sige, at når man bor i et højhus, så bor man ikke kun i en bolig, men i en signifikant bebyggelse. Det bliver interessant at følge, hvordan de næste generationer af beboere i bebyggelserne vil opleve det at flytte i højhus har det med de samme bebyggelser.

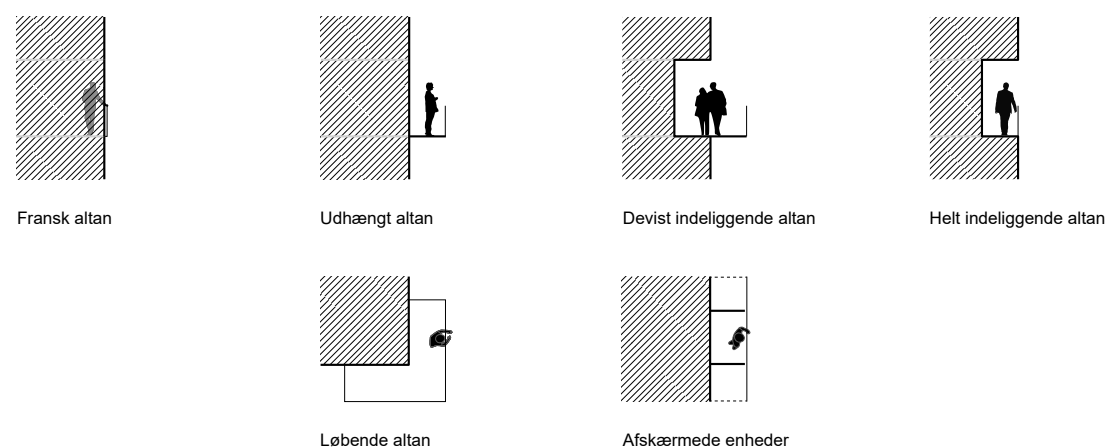
Udsigten er den definerende boligkvalitet, og den skal være ugeneret

Generelt er det vores erfaring, at der i alle cases er arbejdet arkitektonisk med at understøtte beboernes udsigt via store vinduespartier fra gulv til loft – gerne i flere fag og ofte kombineret med flersidig belysning og adgang til private uderum. Udsigten bliver i alle vores interviews fremhævet som den største, enkeltstående kvalitet ved at bo højt og er i mange tilfælde den primære motivation for boligvalget – særligt for ejerboligejere. Selv for beboere, som ikke bevidst er gået efter en bolig

i højden, f.eks. studerende, fremhæves udsigten stadig som en væsentlig boligkvalitet.

Det er centralt for kvaliteten af udsigten, at der er frit udsyn. Hvis ikke der er frit udsyn reduceres boligkvaliteten i væsentlig grad. Specifikke forhold i de enkelte cases betyder, at der ikke kan sættes en standard for en hensigtsmæssig højde, orientering og kontekst, da disse må ses i relation til hinanden (se figur 3). Vores undersøgelse tyder dog på, at beboerne ikke i samme grad som i udlandet er villige til at betale ret meget mere for at komme en etage højere op, hvis boligerne er identiske. Dette gælder uanset højden på huset. Danskernes økonomiske betalingsvillighed og -mulighed spiller ind, men også andre forhold har betydning. Pointen er, at en etage højere oppe ikke nødvendigvis giver en bedre udsigt, hvis der også er frit udsyn længere nede i bebyggelsen. Flere beboere udtaler, at udsigten enten er den samme eller mindre god, hvis den domineres alt for meget af himlen. Konteksten og boligens orientering betyder lige så meget. Beboere, som har en bolig relativt langt nede i bygningen, og som ikke har frit udsyn, er mere tilbøjelige til at sammenligne deres boligform med en klassisk etagebebyggelse.

En undtagelse i forhold til krav om frit udsyn fra boligen kan være at beboerne har uhindret adgang til udsigt et andet sted i bygningen, f.eks. på en fælles tagterrasse. Som de studerende i Campus Kollegiet oplever det, er tagterrassen integreret i deres hverdagsliv, og de tager typisk gæster med derop, så de også kan opleve "den fantastiske udsigt". Offentlig adgang kompenserer her for den manglende private adgang til frit udsyn.

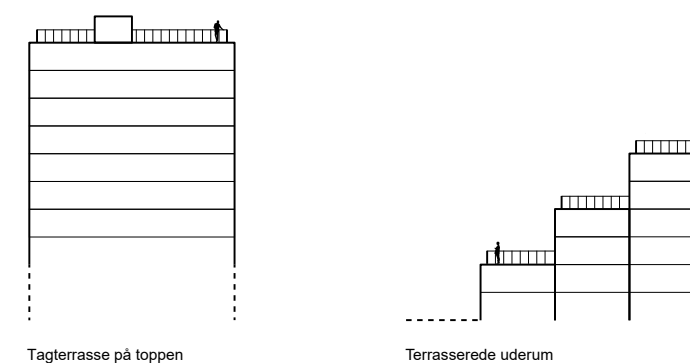


Figur 4: Forskellige private uderum. Ligesom i andre boligformer er også beboere i højhuse interesserede i at have deres eget private uderum, og i mange tilfælde er adgang til en altan eller terrasse et krav til boligen. Brugsværdien er vigtig, men også muligheden for at åbne døren og få frisk luft ind (f.eks. ved en fransk altan) betragtes en væsentlig kvalitet. Dog undervurderes vindgener. Det er derfor vigtigt at tænke i at skabe læ – f.eks. med helt eller delvis integrerede altaner, løbende altaner eller afskærmede enheder. © BUILD/Hauxner.

Udsigten er individualiseret og skaber nye praksisser

Udsigten har en positiv effekt i forhold til at sikre lys og udsyn – og disse nævnes som væsentlige kvaliteter ved at bo højt, uanset om beboerne kommer fra hus med have eller en etagebygning i byen. Lyset betyder at beboerne i høj grad føler sig tæt på naturen. I modsætning til andre boligformer har beboerne i højhuse dog ikke en præference for boligens orientering i forhold til verdenshjørnerne, f.eks. sydvendte vinduer. Snarere er motivet – det man ser ud på – vigtigere. Er man til bylivet, så foretrækker man, at boligen vender ud mod byens liv og de trafikale knudepunkter. Er man mere til natur, så vil man gerne orientere sig mod parkerne/bugten/markerne. Man kan således sige, at udsigten er individualiseret og afspejler beboernes livsstil og interesser – også i måde de omtaler den på.

Udsigten skaber også nye hverdagspraksisser. De fleste beboere beretter om, hvordan de dagligt – eller ofte – bruger tid på at studere omgivelserne. Mange har indrettet pladser med kikkert og møbler for at få bedre udsyn, og de bruger tid på at diskutere med medlemmer i husstanden – eller andre beboere i bygningen – hvad de ser. En stor gruppe fortæller, at udsigten betyder, de bruger deres by på en anden måde, og at de har fået kendskab til steder, kulturhistorie og bygningsværker mere indgående, fordi de har en udsigt. Udsigten fører i flere tilfælde til nye handlinger, fordi beboerne føler sig inviteret til at besøge nogle af de steder, de kan se fra deres bolig. Det udvider deres brug af lokalområdet. Udsigten er således et medium, hvorigennem beboerne indgår i relationer med deres omgivelser. Denne performative forståelse af udsigten bryder med myten om, at verden reduceres til et billede i højden.



Figur 5: Tagterrasser. Vi er i vores cases stødt på to typer af tagterrasser. Den mere klassiske flade tagterrasse og forskellige former for terrasse uderum. Tagterrasser er i alle tilfælde genstand for opmærksomhed idet de er eksklusive uderum med panoramaudsyn. Men også her er størrelse og vindgener faktorer, der har betydning for den oplevede kvalitet. Her er en vigtig erfaring, at de funktioner (ventilations – og elevator teknikrum), som skal placeres på toppen kan inddrages i design og arkitektur, så de tilfører tagterrassen kvalitet i form af f.eks. læ-pladser. © BUILD/Hauxner.

Beboerne med større, løbende altaner rundt om bygningshjørnerne (f.eks. i De Fem Søstre eller AARhus) eller med adgang til flere altaner (som Siloetten eller Amaryllis Hus) fremhæver, at disse løsninger gør det muligt at finde læ. Beboerne med tagterrasser lægger vægt på muligheden for at finde læ. Her bruges elevatorårn og installationsskurer som naturlige læhegn, hvilket betyder, at disse ikke kun opfattes som en gene i forhold til pladsen, men som elementer, der med fordel kan indtænkes i tagterrassernes design. Andre steder har man arbejdet med at terrassere toppen af bebyggelsen i flere planer, bl.a. i Campus Kollegiet, hvor der er adgang for alle beboere og brugere af husets mødefaciliteter. I AARhus, som er af typen terrasseret boligkarré, har arkitekterne udnyttet faldet fra henholdsvis 12. og 20. etage til at etablere eksklusive terrasser til en langt større boligantal, end det kendes fra det mere klassisk højhus (se figur 5). Vinden betyder også, at det er begrænset, hvad det er muligt at få til at gro i højden, og nogen beboere efterlyser mere viden om planter i højden.

Tryghed er ekstra vigtig i højden

De fleste indflyttere i en ny bolig taler om en tilvænningsproces – beboere i højden lige så. For mange, ikke alle, men en relativ stor gruppe, bliver sikkerhed dog ved med at være en bekymring. Er man ældre eller gangbesværet er elevatorspørgsmålet meget centralt: Hvad gør man, hvis man skal evakueres, og elevatoren er låst til

beredskabsbrug? Flere beboere har aktivt sat sig ind i procedurer omkring evakuering; de ved hvor alarmerne sidder, hvor brandhanerne er placeret, og hvad der sker, hvis strømmen går. Som flere beboere påpeger, er deres bekymring også påvirket af, at de ved, at deres lokale beredskab ikke har samme erfaring med evakuering af højhuse, som de har med mere etablerede boligformer og bebyggelser. Der er i dansk kontekst ikke de samme rutiner, som der er i udlandet. Det peger på behovet for at rette en særlig opmærksomhed på sikkerhedsprocedurerne særligt i de høje og ekstra høje højhuse, og i de huse, der har en del fysisk svækkede beboere. Riskoen for at falde ud fra vinduer, altaner eller tagterrasser spiller også ind her, men synes i langt højere grad at være et forhold, som beboerne har gjort op med inden, de flytter ind. Det gælder i høj grad for familier med børn eller børnebørn i huset (se afsnit om børnefamilier).

Trappen er ej blot til nød

En overraskende iagttagelse i vores undersøgelse er, at brandtrappen i stort set alle cases ikke kun er en brandtrappe til nødbrug. Overraskende mange bruger trappen til at komme op og ned. Trappen bliver især brugt i de små og medium høje højhuse. I vores L-cases var brugen af trappen mere sjælden, særligt for beboere i den øverste del af højhuset, men det sker. Argumentet er stort set alle steder, at trappen repræsenterer et sundt og godt alternativ til passiv transport.

Naboskab og fællesskab

Hotellet og den vertikale landsby som højhusidealer

På baggrund af forskningslitteraturen har vi identificeret to idealtyper på fællesskabet i et højhus. På den ene side har vi "hotellet", hvor man primært opholder sig for at spise, sove og lade op, mens det sociale liv leves uden for bebyggelsen. I hotellet er der lagt vægt på komfort, service og privatliv. På den anden side har vi "den vertikale landsby", hvor en stor del af livet leves i boligen og i højhusets fællesarealer. De to idealtyper handler om beboernes brug, deres forventninger og ikke mindst branding af bebyggelsen i markedsføring og på sociale platforme. Pointen er, at omfanget af fællesarealer og graden af fællesskab ikke i sig selv siger noget om beboernes tilfredshed ved at bo i højden. I nogle af de undersøgte cases, er der beboere, hvis sociale liv primært foregår uden for højhuset, og som hverken har tid eller lyst til mere kontakt med naboerne end høflig hilsen. Andre steder møder vi beboere, for hvem et tæt naboskab og fælles aktiviteter med andre beboere i højhuset er afgørende for deres tilfredshed med boliglivet i højden. I den første gruppe ser vi mange erhvervsaktive par uden børn og med sommerhus. I anden gruppe ser vi særligt studerende, pensionister og børnefamilier med et bolignært hverdagsliv. Der kan således være meget forskellige forventninger til fællesskabet i et højhus.

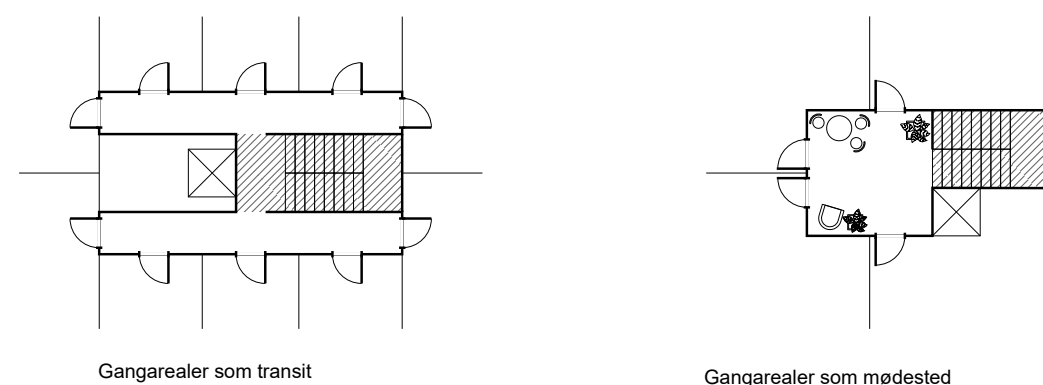
Social overskuelighed er vigtig for fællesskabet

Muligheden for kontaktetablering mellem beboerne afhænger i høj grad af social overskuelighed. Særligt i de cases, der har et mellem til højt antal boliger. Social overskuelighed skal i den sammenhæng forstås som

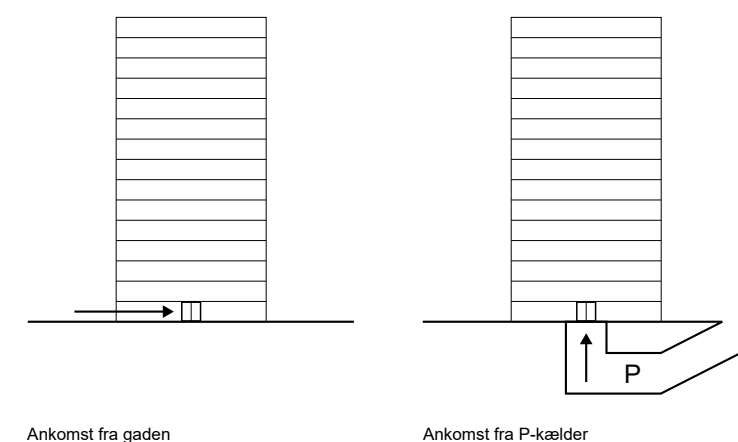
fysiske greb, der fragmenterer bebyggelsen i mindre overskuelige enheder, og som sikrer, at der er genkendelighed og kontinuitet i de sociale møder mellem beboerne. I vores undersøgelse kan vi se, at særligt tre forhold spiller ind: De nødvendige fællesarealer (fordelingsgang, opgang og ankomst), antallet af opgange og placeringen af ekstra fællesarealer.

De nødvendige fællesarealer er byggesten for fællesskab

Elevatoren er, som også mange internationale studier viser, det sted, hvor man kan tage temperaturen på husets sociale miljø. Her kan man stå helt tæt blandt fremmede på turen eller tale med sine naboer eller nye beboere i huset. Eller man kan opleve at tage turen alene dag ud og dag ind. Elevatorturen accentuerer højhusets sociale liv og graden af fællesskab – på godt og ondt. Det interessante er, at vores undersøgelse viste, at den sociale tilkobling til fællesskabet allerede sker *inden*, man står i elevatoren: Allerede ved egen hoveddør oplever beboerne et vigtigt fysisk afsæt – eller en barriere – for at etablere kontakt med hinanden. Nogle steder opleves fordelingsarealerne som et upersonligt rum, man hurtigst muligt skal bevæge sig igennem, dvs. et ikke-sted uden anledning til ophold eller kontaktetablering. Andre steder opleves det som et hjemligt miljø, der inviterer til, at man stopper op og taler med sine naboer. Flere forhold spiller ind på oplevelsen af de nødvendige bolignære fællesarealer: Det gælder såvel antallet af boliger på etagen som beboernes holdning til den arkitektoniske stil samt aptering og rumstørrelser. Også muligheden for personlig prægning, hvis brandsikkerheden tillader det, har betydning (se figur 6).



Figur 6: Fordelingsrum. Uanset højhusets størrelse, højde eller type, viser vores undersøgelse, at fællesskabet starter ved hoveddøren, og at selv beboere, der fravælger fællesskabet, ønsker at vide, hvem deres naboer er. Modsat vil beboere, der ikke kender eller hilser på deres naboer have svært ved at koble sig på opgangs- og bebyggelsesfællesskaber. Det betyder, der skal sættes fokus på de bolignære fællesarealer som gangarealer, ankomstområder og elevatorrummet. Her spiller arkitektur, aptering og beboernes mulighed for selv at præge rummene ind. © BUILD/Hauxner.



Figur 7: Adgangsforhold. Der er i vores cases forskel på, hvordan beboerne træder ind i bygningen, og hvordan de møder bebyggelsens fællesskab: Er ankomstrummet indbydende og er der anledning til at stoppe op, f.eks. tjekke sin post, eller er det designet som gennemgangsrum – det har betydning for opgangs-fællesskabet. Derudover har flere cases parkerings- og cykelkælder integreret i bebyggelsen. Det betyder, at størstedelen af beboerne ankommer til højhuset via kælderen, som ofte ikke er designet som et imødekommende socialt rum. © BUILD/Hauxner.

Beboerne oplever f.eks. muligheden for at kunne hænge noget på væggen eller stille nogle ting foran døren til lejligheden som noget positivt, idet det viser, hvem der bor bag døren. De bolignære fællesarealer –gangarealer, elevator og ankomstområdet - har en væsentlig betydning for beboernes adgang til det sociale liv.

I bebyggelser med mange boliger er vi stødt på enkelte beboere, der har følt sig som fremmede, når de bevæger sig uden for deres egen dør. Selv de nærmeste naboer har de ikke overblik over, hvem er. De genkender kun meget sjældent folk i elevatoren, og de ved ikke, hvem de skal henvende sig til, hvis de ønsker nabohjælp eller socialt samvær med andre i huset. For disse beboere opleves livet i højden som socialt isolerende. De oplever ikke, at bebyggelsen har et inviterende socialt miljø, eller at det sociale fællesskab, der evt. findes, er for dem. Generelt er mønsteret, at kender man sine naboer, er man mere tilbøjelig til at være tilfreds med bebyggelsens sociale liv – uanset om man deltager i fællesaktiviteter eller ikke, eller om man ønsker at være del af det sociale liv. Selv beboere med begrænset behov for social kontakt synes, det er fremmedgørende ikke at vide, hvem de bor ved siden af, og ikke at have en eller anden form for hilsekultur – i det mindste med de nære naboer. En central erfaring på tværs af alle vores casestudier er således, at de nødvendige fællesarealer – gange, elevator, trapper og ankomstarealer – har overraskende stor betydning for tilfredsheden med fællesskabet, uanset om det er hotellet eller den vertikale landsby som er idealet. Her skal det bemærkes, at beboere i bebyggelser med integreret p- og cykelkælder, f.eks. Bohrs Tårn, Nordbro,

Siloetten og Aarhus, i højere grad ankommer til boligen via brandtrappe eller en mindre attraktive elevatorforbindelse fra bagvejen – og derfor ikke bruger ankomstarealet i stueetagen, selvom det ofte er her, der er brugt ressourcer på design og aptering (se figur 7).

Flere opgange styrker den sociale overskuelighed

I de bebyggelser (f.eks. typerne høj boligblok, boligkarré med tårn eller bjergformet karrébebyggelse), som havde flere opgange end én, oplevede vi en høj koncentration af forskellige opgangsfællesskaber (se figur 8). På vejen ind i bebyggelsen og op til boligen støder beboerne her dagligt på de samme mennesker, og derfor får de en fornemmelse af, hvem deres naboer er. Det gælder dog kun i egen opgang, idet opgangene er fysisk adskilte, og beboerne kun færdes i deres egen. Beboere fra de øvrige opgange forbliver derfor relativt anonyme. I andre cases med mange beboere og kun én opgang, er bevægelsen gennem huset i højere grad præget af anonymitet. Der er mindre social kontakt, selv i elevatoren, hvor man måske står tæt. Det var f.eks. tilfældet i både Campus Kollegiet og i Nordbro, hvor antallet af boliger er mere end 100, selv om der begge steder er arbejdet intensivt med fællesarealer og sociale aktiviteter.

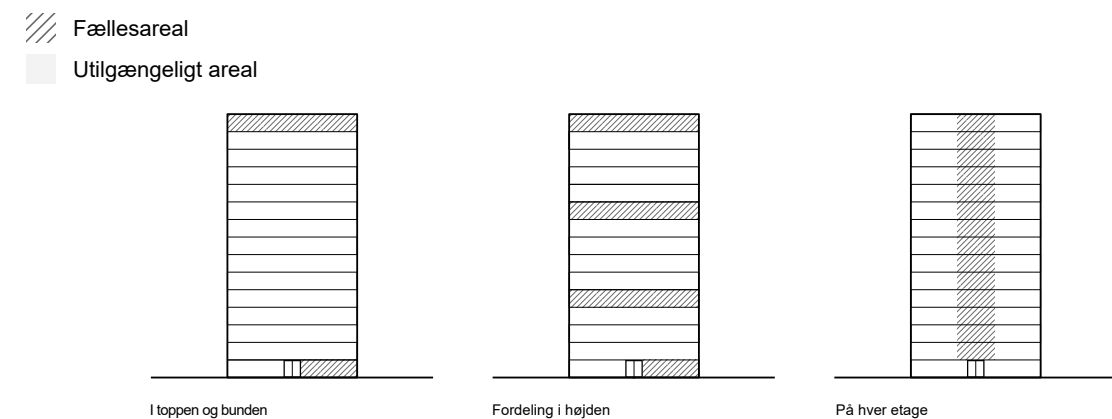
Placeringen af fællesarealer har betydning

Placeringen af ekstra fællesarealer i bebyggelsen har også betydning for beboernes mulighed for social kontakt særligt i de bebyggelser, der forsøger at etablere fællesskab, jf. koncept om den vertikale landsby (se figur 9). Undersøgelsen viser, at man i bebyggelser med få boliger (op til 100) med fordel kan placere ekstra

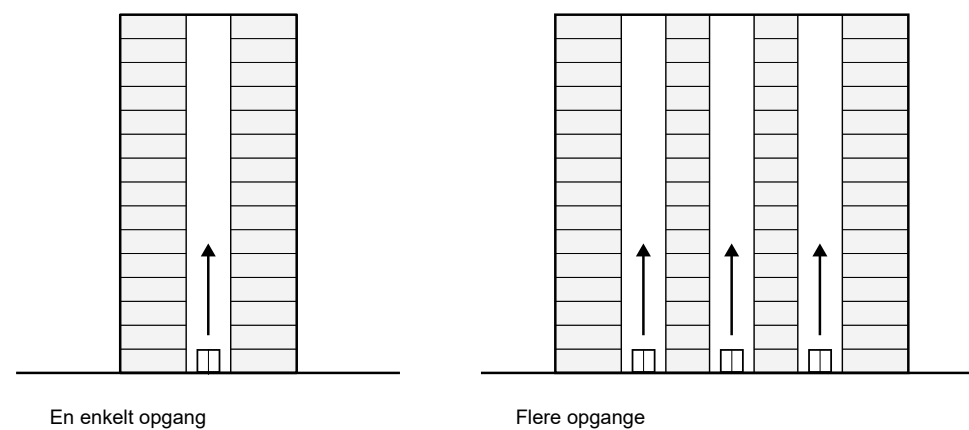
fællesfunktioner og fællesarealer de steder, hvor beboerne naturligt færdes, f.eks. ved indgangen eller ved adgangsvejen til p-kælderen, som det er tilfældet i Siloetten. Det giver mulighed for uforpligtende sociale møder, hvilket understøtter den social overskuelighed, der i forvejen eksisterer.

Placeres de ekstra fællesarealer ikke der, hvor beboerne i forvejen færdes, viser undersøgelsen, at de bruges mindre. Det gælder f.eks. fælles tagterrasser eller mødelokaler i toppen af bygningen. Det betyder dog ikke, at beboerne ikke finder stor glæde ved disse fællesrum, de har blot en anden karakter. I cases med flere end 30 boligenheder er adgangen til de ekstra fællesarealer også vigtigt, men her spiller fysisk og social afstand ind. Fra 28. etage kan der være langt ned til fællesrum i stueetagen. Afstanden til fællesskabet kan

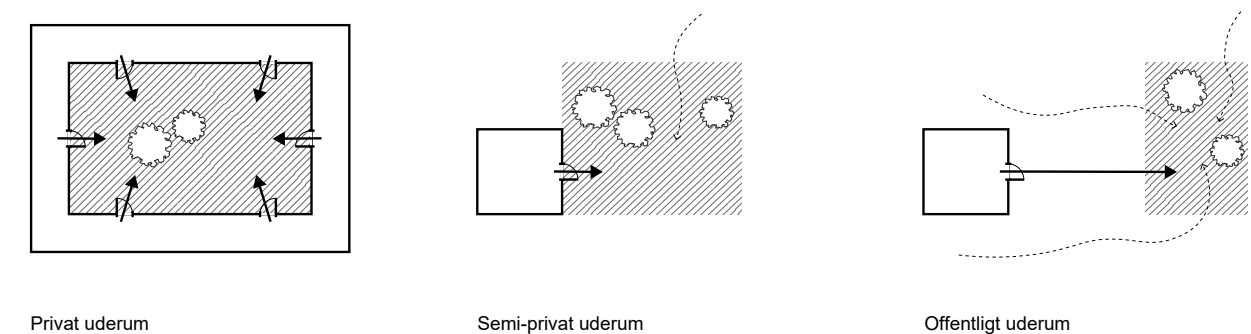
dog også være mental: Hvis der ikke eksisterer en hilsekultur, eller hvis man som beboer ikke føler, man er målgruppen for aktiviteterne i de ekstra fælleslokaler, så kan der opstå en mental kløft, som i nogle tilfælde betyder, at man føler sig ekskluderet fra det sociale liv i bebyggelsen. Det er tilfældet for flere beboere i Nordbro, som ikke var del af den primære målgruppe af studerende, og som ikke boede tæt på de sociale fællesrum i bebyggelsen, hvorfor de ikke følte sig som en del af bebyggelsens fællesskab – selv om det var det, de bevidst var gået efter, da de flyttede ind. I andre cases har arkitekterne arbejdet strategisk med at bryde bebyggelsen ned i mindre, sociale enheder, f.eks. ved at fordele de ekstra fællesarealer mere jævnt på etagerne. Det er tilfældet i Campus Kollegiet, hvor der er etableret køkken og opholdsstue på alle etager i det nødvendige fællesrum ved elevatoren. Samtidig har beboerne kun adgang



Figur 9: Placering af fællesarealer. Placeringen af fællesarealer har betydning for beboernes adgang til fællesskabet. I bebyggelser med boligenheder på under 30 kan fællesarealer i stueetagen og på tagetagen være oplagte mødesteder, mens det i bebyggelser med over 30 og særligt, over 100 boliger kan betyde, at det kun er boligetagerne tæt på, der benytter fællesarealerne, fordi der både er en mental og fysisk distance. Her kan man overveje at fordele fællesarealerne mere jævnt over etagerne eller helt lukke nogle fællesarealer af, så de kun henvender sig til en mindre gruppe f.eks. beboerne på en enkelt etage. © BUILD/Hauxner.



Figur 8: Antal af opgange. Et enkelt, men effektivt greb til at skabe social overskuelighed og derved øge muligheder for social etablering i en bebyggelse er at fordele bebyggelsens boliger over flere opgange, så ikke alle beboere skal ind og ud ad samme hoveddør og elevator-tårn. Vores undersøgelse viser, at man ikke skal over meget mere end 30 boliger i samme opgang, før man holder op med at hilse på hinanden i elevatoren – eller kun hilser på dem, man i forvejen kender. © BUILD/Hauxner.



Figur 10: Beboernes adgang til grønne udearealer. Mange målgrupper med et bolignært hverdagsliv, efterlyser bolignære grønne fællesarealer. Den aflukkede gård repræsenterer en type, som de fleste beboere kender og synes om – uanset om de bruger den eller ej. I den modsatte ende af skalaen er grønne fællesrum med en offentlig karakter, hvor man er mere anonym, og hvor man kun i ringe grad har mulighed for at møde naboer. © BUILD/Hauxner.

til deres egen etage, hvilket betyder, at de i princippet ikke skal forholde sig til bebyggelsens andre mange boligheder. Denne løsning skaber social overskuelighed og kontinuitet i de sociale møder. I AARhus har man brugt et andet greb og valgt, at beboerhuset kun er for de beboere, der ønsker at forpligte sig ved at betale et økonomisk indskud og have ansvar for drift og aktiviteter. I begge tilfælde skaber det social overskuelighed i en ellers stor, social fortættet bebyggelse.

Behov for grønne udearealer selvom man bor højt

Særligt *emptynesters*, der er flyttet fra hus med have, har fortsat behov for at være udendørs, når de er hjemme. Ofte har de - eller køber efter indflytning - et sommerhus, hvor fritiden tilbringes i sommerhalvåret. Det er for mange en god løsning. Men vi har også mødt mange beboere, for hvem gode grønne udearealer i umiddelbar nærhed af deres bolig fortsat har stor betydning, efter de er flyttet i højhus. Det gælder bl.a. mange af de børnefamilier, vi har talt med. De kan have behov for at have et trygt sted for børnene at lege, et uformelt sted at møde naboer, et sted at grille og spise sammen med gæster eller naboer, eller måske ønsker de bare at have adgang til mere grønt i en ellers tæt bebygget bydel. Det kan være vanskeligt at skabe et godt, naturligt afgrænset grønt uderum med godt mikroklima ved fritstående højhuse. Konteksten spiller også ind: Nogle af de steder, der er udearealer for beboerne ved bebyggelsens fod, bliver de ifølge beboerne ikke brugt. De føles for vindblæste eller for tæt på det offentlige liv rundt om. Det gælder både for De Fem Søstre, Vejle og Siloen i Aalborg Havn. I nogle af de nye højhustyper, f.eks. boligkarré/-længe med tårn eller den bjergformede kar-rébebyggelse, arbejdes der med hybridformer bl.a. af-lukkede uderum for beboerne (AARhus og Nordbro). Der kan dog være langt ned fra de øverste etager i et af de høje højhuse til en fælles gårdhave. Eller en gårdhave kan være for lille eller for beplantet til leg, bevægelse og fælles aktiviteter. Her er det den visuelle værdi, der fremhæves som væsentlig, og den bør heller ikke underkendes. Baseret på erfaringerne fra de otte cases, synes der at være et potentiale i nye måder at indtænke udearealet i nye højhusbebyggelser – for på den måde at gøre trygge grønne uderum med plads til fællesskab til en endnu større del af fremtidens boligliv i højden.

Fordele ved små frem for store højhuse

Vores analyse viser, at det er de mindre højhuse – fra 12 til omkring 15 etager – der bedst udnytter potentialerne ved at bygge højt. I disse højhuse oplever beboerne flere boligkvaliteter og færre gener end i højhuse, der er højere.

I de høje højhuse oplever beboerne i højere grad vindgener og bekymring for sikkerhed og brand. Derudover oplever flere i de høje højhuse, at der bor så mange mennesker i bygningen, at de ikke kender deres naboer eller hilser på dem, de møder på gangen eller i elevatoren. Det kan give oplevelsen af social isolation og mangel på fællesskab, ligesom det kan være med til at skabe en distance til livet udenfor bygningen.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER, HVIS MAN ØNSKER AT BYGGE HØJT

Vi har på baggrund af undersøgelsens pointer formuleret en række opmærksomhedspunkter, som aktører i branchen bør kigge på, når der planlægges at bygge højt:

- Set fra beboernes synsvinkel er det at bo højt primært forbundet med en fri udsigt. I modsætning til konklusionen i andre studier, forekommer udsigten ikke passiviserende eller fremmedgørende. Snarere har den én performativ effekt på beboernes hverdagsliv, og de får nye vaner og rutiner knyttet til udsigten. Flere fortæller, at de også bruger deres lokalområde på nye måder, fordi de lærer det bedre at kende oppefra. Alle beboere med udsigt oplever desuden natur på en ny måde. De fremhæver lysindfald og skift i vejret som en allestedsnærværende naturoplevelse, der på mange måder erstatter naturoplevelserne fra sommerhuset eller hus med have. Arkitektur, der understøtter beboernes udsigt – store vinduespartier, gerne i flere fag, fra gulv til luft – er her vigtig og bør i høj grad også tænkes fra flere sider og fra så mange beboelsesrum som muligt.

- Udsigtens kvalitet afhænger af, om der er frit udsyn. Her er samspillet mellem højhusets højde, kontekst og boligernes orientering vigtig. Et frit udsyn kan opnås relativt langt nede, hvis bygningen er placeret højt i et åbent landskab, mens man i urbane, tæt bebyggede områder skal højere op i bygningen for at få en god udsigt. I alle tilfælde er beboerne opsatte på at beholde den udsigt, de har valgt, hvorfor de fleste købere af ejerboliger i højhuse sætter sig grundigt ind i lokalplaner for deres områder, for at være sikre på, at der ikke bliver bygget nye højhuse, der hindrer deres udsigt. Det har således stor værdi for beboere i højhuse, at der i kommunens planlægning er forudsigelighed i forhold til byggeri af nye højhuse i nærheden.

- Adgang til udearealer fylder meget hos beboerne og viser noget om, hvordan egenskaber fra hus med have integreres i drømmen om et boligliv i højden. I forhold til fælles udearealer er fælles uderum noget beboerne forholder sig til og i mange tilfælde efterly-

ser. Særligt aflukkede, semi-private udearealer er eftertragtede, uanset hvor meget man bruger dem. Her har typen boligkarré med tårn og bjergformet kar-rébebyggelse særlige muligheder for at tilbyde beboernes en fælles lukket gård. For det semi-offentlige udeareal handler det i høj grad om, at andre også har adgang – hvilket i flere tilfælde gør, at uderummet opfattes som et offentlig uderum, der ikke understøtter fællesskab. Ønsket om fælles uderum peger på, at der fremadrettet skal rettes en opmærksomhed på, hvordan man konkret håndterer friarealkrav i det enkelte byggeri og skaber gode udearealer uden vindgener og med mulighed for bolignært fællesskab for beboerne.

- Ønsket om uderum kommer først og fremmest til udtryk i en stor efterspørgsel efter private udearealer, gerne af en vis størrelse, så man kan møblere dem og indrette sig med grill, liggestole og planter. Kvaliteten handler dog ikke kun om brugsværdien, forstået som brug af udearealet til ophold, men også om *muligheden* for at kunne komme ud og overgangen mellem ude og inde. Beboerne undervurderer dog altid vindgenerne i de private uderum, hvilket peger på behovet for løsninger med afskærmninger (herunder højde og materialevalg), altaninddelinger mv. Her er det vigtigt samtidig at have blik for beboernes ønske om både frit udsyn og privatliv.

- Særligt i højhuse med over 30 boliger, og i særdeleshed i højhuse med over 100 boliger, skal der arbejdes med at nedbryde det sociale liv i mindre enheder for at forhindre social isolation og anonymitet.

- Det kan bl.a. gøres ved at skabe gode rammer for mindre fællesskaber, f.eks. et fællesareal for beboerne på hver etage eller ved at opdele bygningen i flere opgange, så der kan opstå mindre opgangsfællesskaber, hvor beboerne kender hinanden. De nødvendige og bolignære fællesarealer spiller – uanset typen af højhus og antallet af beboere – en afgørende rolle for tilfredsheden med fællesskabet. Det vil sige elevator- og trapperum samt arealer til bevægelse ud og ind ad bygningen, som ikke altid sker gennem hoveddøren i stueplan, men også igennem kælderen, hvis der er p- og cykelkælder i bygningen. Det stiller krav til programmering og design.

- Målgruppeafklaring er vigtig. Generelt kan vi se, at der enten arbejdes meget specifikt med én homogen målgruppe, f.eks. unge og studerende eller mere bredt med mange målgrupper, primært via forskellige boligstørrelser, boligprogrammer og prislejer. Blan-

dende ejerformer er mere sjældne. Det er anbefalingen, at målgrupperne ikke kun afspejles i programmering af selve boligen, men også i programmering og design af de nødvendige og ekstra fællesarealer.

- Branding af bebyggelsen betyder noget i forhold til målgrupperne. Her bør skelnes mellem målgrupper med bolignære hverdagsliv, f.eks. unge/studerende, småbørnefamilier og pensionister på den ene side, og emptynesters og arbejdende par evt. med større børn, som primært har et socialt liv via arbejde og fritidsinteresser. To idealer i forhold til at brande et fællesskab er "den vertikale landsby" og "hotellet": Ønsker man at skabe et tæt fællesskab i bygningen (den vertikale landsby), skal der tænkes social overskuelighed enten ved et overskueligt antal beboere i bygningen eller ved at dele den op i mindre enheder, så der er muligheder for små fællesskaber i det store. Det suppleres med ekstra fælles funktioner og fællesarealer, gerne placeret ved områder hvor beboerne i forvejen færdes og med mulighed for uformelle og uforpligtende såvel som forpligtende aktiviteter. Ønsker man en bebyggelse for beboere, som primært bruger boligen til opladning, skal der tænkes i boligkomfort og boligunderstøttende funktioner: Opbevaring, p- og cykelkælder, eventuelt gæsteværelser og adgang til festlokaler, fitness, service-aftaler etc.

- Sikkerhedsspørgsmålet fylder for nogle beboere, særligt beboere i de høje højhuse - som vi har kategoriseret som M, L (og XL) - og i øvrige højhuse med fysisk eller mentalt svækkede beboere, f.eks. ældre, som har svært ved at gå op og ned ad trappen. Utrygheden bunder bl.a. i det faktum, at beboerne ikke mener, at deres lokale beredskab har stor erfaring med brand og evakuering af beboere i højhuse.

- Vores undersøgelse indikerer, at de mindre høje højhuse (kategori S og til dels M) i højere grad høster fordelene ved et boligliv i højden, uden samtidig at have udfordringer med vindgener, social uoverskuelighed og utryghed i forhold til sikkerheden, som det er tilfældet med højhuse i L og XL. Hermed ikke være sagt, at rapporten anbefaler byggebranchen og de danske kommuner ikke at satse på højhusbyggerier på over 20 etager (L og XL). Men undersøgelsen viser, at man i høje højhusbyggerier skal rette en særlig opmærksomhed på målgruppernes forventning til boliglivet og fællesskabet samt særligt programmeringen af fordelingsgange, ankomstarealer og andre nødvendige fællesarealer og placering af eventuelle ekstra fællesarealer som festlokaler, værksteder, fitness mv.

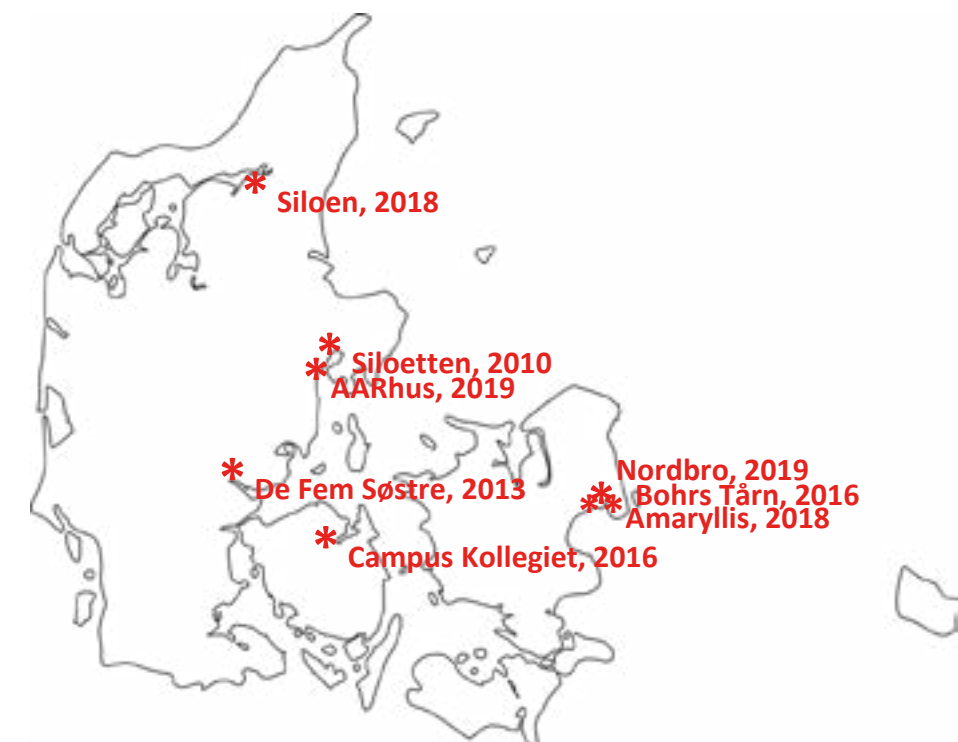


DEL 1: BOLIGLIVET I OTTE DANSKE HØJHUSE

I det følgende præsenteres undersøgelsens otte cases. Hver casebeskrivelse indeholder fakta om højhuset, en beskrivelse af konteksten, bygningskroppen og programmering af boliger og fællesarealer. Derudover præsenteres målgrupper og beboertyper efterfulgt af pointerne fra de kvalitative interviews fordelt på et afsnit

om boligkvaliteter og et afsnit om fællesskab. Endelig afsluttes hver casebeskrivelse med et opsummerende afsnit.

Casebeskrivelserne præsenteres i kronologisk rækkefølge efter byggeår.



Figur 11: De otte cases er fordelt rundt i landet. Fem ud af otte ligger i København og Aarhus, men vi har også valgt cases i Odense, Vejle og Aalborg. De fleste nye højhuse er bygget i de store byer, men vi har også valgt en case i den lille stationsby Løgten uden for Århus.

Navn og indflytningsår	Arkitekt/bygherre	Fakta	Beskrivelse
Siloetten, Løgten, 2010		C.F. Møller for Løgten Midt A/S v. Amatech A/S og Th. C. Carlsen Løgten A/S.	Fritstående højhus / 12 etager / 21 boligenheder / landskabelig kontekst
Siloetten er et 12 etages højt boligtårn placeret i stationsbyen Løgten ca. 18 km fra Aarhus. Bygningen er en transformation af en funktionstømt silo. Den gamle silostruktur kan ses fra en enkelt side, mens der på de andre tre sider er påsat boliger med store altaner. Der er udsigt over marker, skov og vand. Tårnet indeholder 21 ejerboliger, hvoraf de nederste er i to etager. Derudover er der et fællesrum med køkken og gæstesenge i den nederste etage og en fælles tagterrasse.			


© Julian Weyer, C.F. Møller Architects.

De Fem Søstre, Vejle, 2013		Arkitema Architects for NCC (og Domea Vejle-Børkop).	Fritstående højhus / 13 etager / 60 boligenheder / landskabelig kontekst
De Fem Søstre er en parkbebyggelse med fem fritliggende cylinderformede tårne i 13 etager omkredset af et grønt, åbent område tæt ved Vejle centrum. Formen er skabt ved at lade et rundt altanbånd løbe omkring alle etagedæk. Det dækker over et indre, pladsoptimerede boligprogram med traditionelle vinkelrette beboelsesrum. Boligerne er løftet fra niveau ved hjælp af en aflukket stueetage, som indeholder cykelparkering, depot og affaldcontainere. Fire af de fem tårne består af ejerlejligheder, og ét indeholder almene boliger.			

© Arkitema Architects

Campus-kollegiet, Odense, 2015		C.F. Møller for A. P. Møller Fond Fonden Campus Kollegiet	Fritstående højhus / 14 etager / 250 boligenheder / landskabelig kontekst
Campus Kollegiet ligger i campusområdet ved Syddansk Universitet. Kollegiet er 14 etager højt fordelt på tre tårne. De er forbundet via en fælles indre kerne, som rummer alle fællesfunktioner. Der er bl.a. køkken/stue for hver etage. Bygningskroppen består af forskudte bygningskasser, og der er arbejdet med facadedetaljeringen. Boligenhederne er placeret yderst i tårnene og har privat altan. I stueetagen er der café, boligkontor, vaskeri mv. samt cykelparkering/-udlejning i kælderen. I toppen er der placeret fælles tagterrasser og konferencelokaler.			

© C. F. Møller af Torben Eskerod.

Bohrs Tårn, København, 2016		RUBOW arkitekter, Wilhelm Lauritzen Architects, Christensen & Co. Arkitekter A/S, Cobe Arkitekter ApS, EFFEKT I/S og Nord Arkitekter ApS for Carlsberg Byen	Højhus på massiv / 29 etager / 88 boligenheder / urban kontekst
Tæt på stationen Carlsberg Byen i København ligger Bohrs Tårn – det første færdige boligårn ud af 8 planlagte. De nederste 8 etager er del af et større massiv, som tilhører Campus Carlsberg, men fra 9. etage og op til 29. etage er der boliger. Her er 56 luksus-ejerlejligheder, hvoraf tre har adgang til privat terrasse på massivet. Bohrs Tårns har en en mørk-rød glat facade og store gulv-til-luft vinduer, hvoraf hjørnevinduerne kan åbnes. Indgangen sker fra en sidegade til det urbane torv foran bygningen. Den fremstår hotelagtig med sin indretning.			

© Vilhelm Lauritzen Arkitekter, CCO, Cobe, EFFEKT og Nord Architects / Rasmus Hjortshøj

Navn og indflytningsår	Arkitekt/bygherre	Fakta	Beskrivelse
Amaryllis Hus, Valby, 2018		Tegnestuen LOKAL og Mangor & Nagel for FB Gruppen	Boliglænge med tårn / 15 etager / 53 boligenheder / urban kontekst
Amaryllis Hus er et boligårn på 15 etager med ejerboliger. Tårnet er integreret i karrébebyggelsen Amaryllis Hus, som udover tårnet består af et længehus i 4, 5 og 6 etager. Tårnet har sin egen indgang, altaner, og private tagterrasser på toppen. Beboerne har adgang til et orangeri på taget af længehuset. Amarylis Hus er en del af omdannelsen af det gamle Grøntorv, hvor der er opført flere højhuse. Amaryllis Hus er placeret ud til en bydels park, en børneinstitution og et planlagt fælleshus.			

© Bjørn Pierri Enevoldsen

Siloen, Aalborg, 2018		C.F Møller Architects for A. Enggaard A/S / Østre Havnepromenade A/S og Himmerland Boligforening	Høj boligblok / 13 etager / 114 boligenheder / urban kontekst
Siloen er en genopførsel af en tidligere havnesilo i byudviklingsområdet Østre Havn i Aalborg. Den forreste del af Siloen, som vender ud mod havnefronten, består af eksklusive ejerlejligheder med panoramavinduer fra gulv til loft. Bagtil er der almene ungdomsboliger på de nederste etager, almene familieboliger på de mellemste etager og ejerboliger på de øverste etager. Under bygningen er der kælder med bl.a. parkering med bilelevator for ejerne.			

© Julian Weyer, C.F. Møller Architects.

Nordbro, København, 2019		Arkitema Architects for Danica Ejendomme	Boligkarré med tårn / 30 etager / 217 boligenheder / urban kontekst
Nordbro er et boligårn på 30 etager kombineret med seks punkthuse placeret oven på en sammenhængende base i gadeplan. Stueetagen indeholder ankomstarealer, butikslejemål samt fælleslokaler (vaskeri, studierum, multirum og fitness). I første sals højde oven på en p-kælder i to etager er der en fælles gårdhave for beboere i både punkthuse og tårnet. I gårdhaven er der en bygning med bar for beboerne. Der er franske altaner i alle boliger i tårnet. Der bor primært studerende og andre unge i Nordbro.			

© Arkitema Architects – Jens Lindhe.

AARhus, Århus, 2019		BIG og 1:1 Landskab for Kilden & Mortensen	Bjergformet karré-bebyggelse / varierende højde op til 12 og 20 etager / 255 boligenheder / urban kontekst
AARhus er en forvredet karrébebyggelse med to høje sider på henholdsvis 12 og 20 etager, som rejser sig omkring et lukket gårdrum, der er hævet to etager fra grunden. Bebyggelsen er opført med facader af spejlglas og vinduespartier, som reflekterer henholdsvis vandet og den indre grønne gård. På bygninges yderside er der placeret løbende altanbånd og faldende tagterrasser. Der løber lodrette, træbeklædte bånd fra taget til grunden. De dækker over rørføring mv. I den høje stueetage er der indbygget "aktivitets-huse" med udadvendte funktioner samt et skjult p-anlæg.			

© Nybolig

SILOETTEN LØGTEN | AARHUS (2010)

ALTERNATIV TIL PARCELHUS OG SENIORBOFÆLLESSKAB

Fakta om projektet	
Adresse	Siloetten 2, Løgten
Kommune	Aarhus Kommune
Udvikler	Løgten Midt A/S v. Amatech A/S og Th. C. Carlsen Løgten A/S
Arkitekt	C.F. Møller Architects
Højde	36 m / 12 etager
Antal m² samlet	3100 m². Derudover er der som del af projektet bygget 1500 m² butikcenter og fire lejligheder på den modsatte side af hovedvejen gennem Løgten.
Ejerform	Ejerboliger. Ca. halvdelen af lejlighederne blev i starten lejet ud af bygherren, indtil de kunne sælges. Enkelte boliger er desuden købt som investering og lejes ud.
Byggeomkostninger	25-30.000 kr./m².
Boligtyper og -størrelser	21 boliger fordelt på 19 familieboliger og 2 studielejligheder på 70-80 m². Næsten alle familieboliger er 3-værelses lejligheder med to værelser og et meget stort køkken-alrum, men med forskellige lejlighedsplaner. Den største lejlighed (øverst) er 250 m². På de nederste etager er lejlighederne i to etager for at give beboerne en bedre udsigt.
Priser	I 2010 blev boligerne solgt til mellem ca. 2 - 8 mio. kr. Pt. er prisen fra 20.000 til 46.000 kr./m².
Fakta om byggeprogram	
Private udearealer	Alle lejligheder har store altaner, nogle har flere. Altanerne varierer fra ca. 6 til 30 m². De fleste er indeliggende af hensyn til vind. Brystningerne er af glas.
Fællesarealer - indendørs	En elevator, lille foyer ved hovedtrappen (ankomst fra gaden), større hall ved ankomst fra p-kælder. Fællesrum (til fælles arrangementer, private selskaber samt overnatning for gæster) samt fælles p-kælder, værksted (med fælles værktøj) og opbevaringsrum til altanmøbler mv.
Fællesarealer - udendørs	Grønt fællesareal omkring huset og fælles tagterrasse på toppen.
Fællesarealer - i lokalområdet	Nej.
Organisering af fællesaktiviteter	Grundejerforening, hjemmeside, opslag i elevator, fælles liste med alles navne og mobilnumre.



Figur 12: Siloetten er placeret i stationsbyen Løgten, ca. 18 km fra Aarhus, og er et vartegn for byen. Bygningen, som er typen fritstående højhus, er en transformation af en funktionstømt silo. Boligerne er placeret uden på den oprindelige silo, der nu indeholder elevator, brand-trappe, vådrum etc. Den gamle silostruktur kan ses fra en enkelt side, mens der på de andre tre sider, er påsat boliger med store altaner, hvorfra der er udsigt over marker, skov og vand. © Julian Weyer, C.F. Møller Architects.

HØJHUSETS ARKITEKTUR OG PROGRAMMERING

Kontekst: Lille stationsby med parcelhuskvarterer tæt på naturen

Siloetten er en funktionstømt silo transformeret til et bolig-højhus. Højhuset ligger i den lille stationsby Løgten 18 km uden for Aarhus. Løgten er vokset sammen med nabo-byen Skødstrup, og de gennemskæres begge af Grenåvej og Letbanen, der forbinder de to byer med Aarhus. Siloetten er placeret mellem Grenåvej og trinbrættet på letba-nen. Løgten er primært en boligby, og den mest alminde-lige bebyggelsestype er parcelhuse. De seneste år er der også bygget klyngehuse i to etager øst for Siloetten. På den modsatte side af Grenåvej er der i forbindelse med transformationen af siloen anlagt et lille bytorv med bebyggelse i tre etager med små butikker i stueeta-gen og boliger med tagterrasser. Ideen var at etablere et mere tydeligt centrum i Løgten. Mellem bytorvet og Siloetten er der en offentlig parkeringsplads og et grønt udeareal for beboerne i Siloetten, og ved siden af lig-ger der en dagligvarebutik med tilhørende parkerings-plads. Løgten ligger højt i landskabet, og fra Siloetten er der udsigt til bytorvet, parcelhuskvarterer, marker, skov, Mols Bjerge, Aarhus Bugten og Aarhus by.

Arkitektonisk idé: Transformation af silo ved at påsætte lejligheder på silokroppen

Siloetten er af typen fritstående højhus. Visionen var, at Siloetten skulle være "verdens fineste lille højhus" og

udnytte den unikke udsigt fra den oprindelige silo. Ideen i projektet var, ifølge udvikler Torben Knudsen fra Ama-tech A/S, "at konkurrere mod parcelhuset ved at lave in-dividuellet lejligheder som enfamiliehuse, der blev stak-ke." Det var et krav fra Aarhus Kommune, at man fort-sat oplevede bygningen som en silo. Løsningen blev at bevare en del af siloen til trappe og elevator og påsætte boliger på tre sider, mens den fjerde side blev friholdt og viser den oprindelige silostruktur. Boligerne fremstår som stablede og forskudte byggeklodser, hvilket giver et tydeligere indtryk af individuelle boliger end i et klas-sisk etagebyggeri. Byggeklodserne fremstår med en høj grad af åbenhed qua vinduespartier fra gulv til loft og al-taner med brystninger i glas beliggende mellem og oven på de forskudte byggeklodser. Facaderne på boligerne er hvidpudsede, mens top og bund på de indeliggende altaner flere steder er gule og røde. Det understreger indtrykket af variation i boligtyper. For at udnytte udsig-ten har boligerne vinduer mod enten tre eller fire ver-denshjørner. Ifølge arkitekt Julian Weyer fra C.F. Møller Architects "gav det ikke mening med boliger kun i stue-etagen, der som de eneste ikke ville få del i udsigten". Derfor er de nederste boliger i to etager, så der fra dem, ifølge arkitekten, også er kig ud over bugten.

Program: Stablede parcelhuse med plads til både privatliv og fællesskab

For at kunne konkurrere med parcelhuset har alle boli-ger i Siloetten store altaner og nogle har to. For at skabe læ er det fleste helt eller delvist indeliggende. Det var ifølge arkitekten også afgørende, at der blev etableret

en tagterrasse på toppen af bygningen, som alle havde adgang til, og som kunne blive en "åbenlys attraktion". Den nederste etage, der ligger i forlængelse af p-kæl-deren var ikke attraktiv til boliger og er derfor brugt til ankomstareal og fællesrum. En af tankerne i projektud-viklingen var at skabe en form for 'oldekolle' for borgere, der flytter fra deres parcelhus til en mindre vedligehol-delseskrævende bolig, og som både ønsker privatliv og et trygt hverdagsfællesskab med andre i samme livs-situation. Derfor blev fællesarealer prioriteret i program-meringen. Ud over fælles tagterrasse og fællesrum med køkken og mulighed for overnattende gæster, er der et fælles grønt udeareal og et fælles værksted.

HØJHUSETS FORMÅL OG MÅLGRUPPE

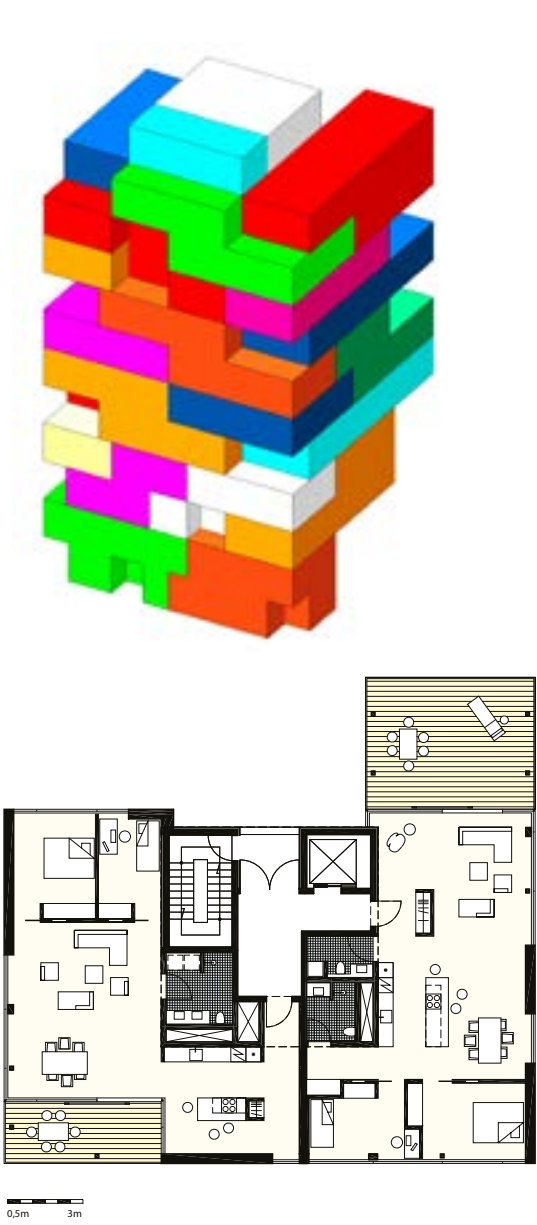
Formål: Et arkitektonisk vartegn der signalerer dynamik

Den oprindelige silo kunne ses på lang afstand, og den var med placeringen ved byens trinbræt et naturligt cen-trum i Løgten. Et af udviklernes formål med at omdanne siloen til et bolighøjhus var at opgradere byens centrum og vartegn. Håbet var, at et nyt markant bolighøjhus og et nyt bytorv med butikker og boliger kunne understøtte en positiv udvikling i byen. Torben Knudsen, Amatech A/S beskriver, at ønsket var "at bygge midtbyen om, så Løgten blev noget andet end en soveby."

Målgruppe: 'Oldekolle' for seniorer der flytter videre fra parcelhuset

Den primære målgruppe var seniorer i Risskov, der øn-skede at flytte fra deres parcelhus, men som gerne ville blive i lokalområdet. Denne målgruppe endte med at ud-gøre ca. halvdelen af beboerne. Derudover kom der se-niorer fra andre dele af Jylland, der for nogles vedkom-mende ønskede at komme tættere på Skejby sygehus, når de blev ældre. Ifølge udvikleren har nogle beboere også været tiltrukket af ideen om et 'oldekolle' - og der-med et godt og trygt sted at blive gammel. Andre bebo-ere har købt bolig her på grund af udsigten, altanen, ele-vatoren og de gode parkeringsforhold. De har først efter indflytning oplevet følelsen af 'oldekolle', hvilket nu er med til at gøre dem tilfredse med Siloetten. Som en be-boer siger: "Det her er det bedste sted at blive gammel." Halvdelen af boligerne blev lejet ud i starten pga. fi-nanskrisen, der vanskeliggjorde salg. Nu bor der næ-sten kun ejere. Generelt har lejerne boet kortere tid i be-byggelsen, og de ser det mere som en midlertidig bolig. Til bygherres overraskelse, flyttede der også yngre fa-milier ind. De yngre familier bor ligesom lejerne i bebyg-

gelsen i kortere tid end seniorerne. Her adskiller børne-familier og lejere sig fra de ældre, der ser Siloen som deres sidste bolig. Ud over boliger til seniorer valgte ud-vikleren at lave to studieboliger, fordi det "ville være godt med nogle unge mennesker". Det blev ikke studerende, der flyttede ind, men dog unge.



BEBOERNES OPLEVELSE
AF BOLIGKVALITETER OG
FÆLLESSKAB

Boligkvalitet: Godt alternativ til
parcelhus og have

Beboere i Siloetten er meget tilfredse med deres bolig. De sætter pris på den rolige beliggenhed, og at udsigten ikke begrænses af andre højhuse. ”Det her er et lille højhus. Det ligger fantastisk, fordi det ligger så alene,” forklarer en af beboerne. Beboerne fremhæver, at der er lys fra og udsigt til flere sider - til både vand, skov, marker og by. De beskriver det som en naturoplevelse at følge årstiderne og skift i vejret. Noget, de ikke ville opleve, hvis de boede ”bag en hæk i et parcelhus”, som en beboer siger.

Flere beboere sammenligner Siloetten med livet i villaen. En beboer omtaler selv bygningen som ”parcelhuse oven på hinanden” og fremhæver privatlivet som en kvalitet - også på altanerne, der er så store, at man kan have gæster og grille, ligesom i deres tidligere parcelhushave. En anden beboer siger, at ”det med parcelhuse i højden er nok bare for at kunne kalde det noget”. Dog nævner hun mange af parcelhusets boligkvaliteter: ”at kunne komme ud i fri luft”, ”meget anderledes end at bo inde i byen”, ”flere badeværelser ligesom i en villa”

og ”vi har da også fået bryggerset med”. Alle nævner altanerne som en vigtig boligkvalitet, og mange lægger vægt på, at de er store.

”

Her hvor vi bor, er der et maleri ud af hver eneste vindue. Ikke det samme maleri hver dag, heller ikke fra time til time. Som solen bevæger sig og skyerne bevæger sig, så ændrer det sig. Huse, marker, vand. Det skifter. Rapsmarkerne bliver gule, de forandrer sig. Når sol står op over Mols Bjerge er der ét lys, og når den passerer, bliver Århus bugt dyb blå. Mod vest så gløder det hele i træerne. Det er meget specielt. Det er højhuset, der giver frit skue.

De fleste beboere opfatter ikke Siloetten som et højhus, men de fremhæver alle udsigten, uanset hvilken etage de bor på. En beboer siger, at ”selv på 2. sal får man meget udsigt for pengene”. Skulle hun vælge en lejlighed højere oppe, skulle det være i midten. At bo øverst oppe ”det gør ikke en stor forskel.” En beboer på 9. sal

siger, ”at komme højere op ville ikke sige os noget specielt. Med den her nærhed føler man, at man stadig er i kontakt med naturen.” Generelt føler beboerne sig ikke afkoblede fra livet omkring bygningen. Siloetten føles ikke højere, end at trappen bruges som et sted at holde sig i form. Som en beboer på 9. sal fortæller: ”Jeg tager trappen på vejen op, når jeg henter avisen hver morgen. Det er god motion. De andre er også blevet inspireret og tager nu også trappen.” I forhold til elevatoren er den eneste bekymring, at der ikke er plads til en Falck bære, så man må sidde op eller bæres ned ad trappen, hvis man bliver alvorligt syg. Den primære gene ved at Siloetten er ifølge beboerne vinden. Der er mere vind ved indgangsdøren end i et lavere hus. Huset bevæger sig, når det stormer, selv på 2. sal ”gynger lamperne”. Et par har oplevet, at det blæste så meget, at deres fastgjorte Weber-grill blæste ud over glasværnet og ned på en nabobygning, en 10 liter stor gasflaske landede op ad togskinne 100 meter derfra, og grillgafflen borede sig ind i et nærliggende træ langs togbanen.

Fællesskab: Et aktivt og trygt
fællesskab til hverdag og fest

Beboerne sætter meget stor pris på naboskabet i Siloetten. De opfatter alle beboerne i husets 21 boliger som deres naboer. At der ikke bor flere i bygningen, gør det overskueligt at kende alle, og de beskriver, at der er en udpræget hilsekultur. Når en beboer har fødselsdag, er der opslag i elevatoren, og flaget bliver hejst for fødselaren. Beboerne oplever ikke, at de ”render hinanden på dørene”, men det er tydeligt, at der er relativt meget kontakt mellem de fleste af beboerne. Der foregår mange fællesaktiviteter i huset, både i hverdagen og ved særlige anledninger, og de finder sted både i fællesarealerne og i de private boliger. Værktøj i værkstedet deles og bagværk og hjemmesyltning deles ud. Der bliver købt ind for naboer og givet et lift til frisøren. Alle har hinandens telefonnummer og har mulighed for at bede om hjælp pr. sms. De to ting, der ser ud til at have størst betydning for det aktive fællesskab, er for det første, at mange beboere er i samme livssituation. De er pensionerede og har tid og overskud til at tage sig af hinanden. Flere beskriver det som et ’oldekolle’, hvor man uden at blande sig har øje på hinanden, så ingen er alene. Den anden årsag til, at fællesskabet fungerer godt i Siloetten, er de fysiske rammer. Dels ankomst- og gangarealerne, hvor det ifølge beboerne er rart at opholde sig, når man støder ind i sine naboer. Elevator og gangareal er ikke adskilt af en branddør, hvilket gør det nemmere at mødes, og i ankomstområdet og gangarealer er der dagslys, og flere steder har beboerne valgt at udsmykke



Figur 16: Altanlivet er en vigtig del af boligkvaliteten i Siloetten, som har udsigt til både marker, skov og bugt. © Julian Weyer, C.F. Møller Architects.

væggene med malerier og plakater og sætte planter op. Det oplever beboerne betyder noget for atmosfæren og følelsen af at alle kere sig om Siloetten og hinanden. Fællesrummet i kælderen er også en vigtig brik i fælles-

”

Sammen med en anden familie inviterede vi hele huset herop for at fejre, at vi havde boet her i 10 år. De kom kl. 16 og gik kl 02. Der kom 21. Alle snakkede med hinanden. Sådan noget er dejligt.

skabet. Her har beboerne mulighed for selv at holde selskaber, men det er også her, at alle beboerne samles. Det sker mange gange om året. Dels når beboere fejrer runde fødselsdage og inviterer alle med. Dels til faste arrangementer som rødvinseft efter generalforsamlingen, gløggaften, øl & smørrebrød efter fælles arbejdsdage og fodboldaften. Fællesrummet er placeret, så man passerer det på vej ind i bygningen via p-kælderen, hvorfra mange ankommer i det daglige. Det giver flere tilfældige møder. Det er placeret i bygningens nederste



Figur 15: De store altaner giver mulighed for et udeliv i højden med plads til at grille og have gæster. Glasbrystninger sikrer godt udsyn. På trods af at altanerne er indeliggende, er mange beboerne generet af vinden på altanen. Nogle har to altaner, så problemet er mindre. Andre har sat ekstra glas fra gulv til loft for at bryde vinden, men generelt er beboerne glade for deres altaner. © BUILD/Hauxner.

niveau, hvilket ifølge beboere gør, at man undgår støj oppe i bygningen, når der er fest. Den fælles tagterrasse fungerer ikke på samme måde som et mødested. De fleste vælger at bruge deres egen altan. Mange synes det er nemmere, nogle synes det blæser for meget eller savner grønt deroppe. Men tagterrassen har alligevel værdi for beboerne, når udsigten skal vises frem for gæster, og når beboerne mødes der-

”

Gangen er et fint sted at sludre, hvis man møder folk. Til jul bliver der pyntet op på gangene. Der er en, der sætter en stor julemand ud foran sin dør. Han sætter en seddel op i elevatoren om at alle må komme forbi og hilse på julemanden og tage et stykke slik. Det er hyggeligt.

”

Vi har fået fællesskabet i gang helt fra starten. Og har lavet arrangementer for, at vi kan komme hinanden ved. Det betyder noget, at der er fællesrum og fælles tagterrasse. Det giver mulighed for at mødes på neutral grund med naboer og ikke invitere folk ind privat.

oppe nytårsaften. Nogle beboere har kontakt med andre fra deres altan. En siger: ”*Vi vinker, og nogle gange står vi med rødvinsglas i hånden og prøver at få lidt opmærksomhed. Vi skåler fra altan til altan eller inviterer dem ned*”. Altanen er dog stor nok til, at de kan vælge ikke at kunne ses af naboerne. De fælles udearealer rundt om bygningen benyttes meget begrænset og bidrager derfor ikke væsentligt til fællesskabet i Siloetten. .

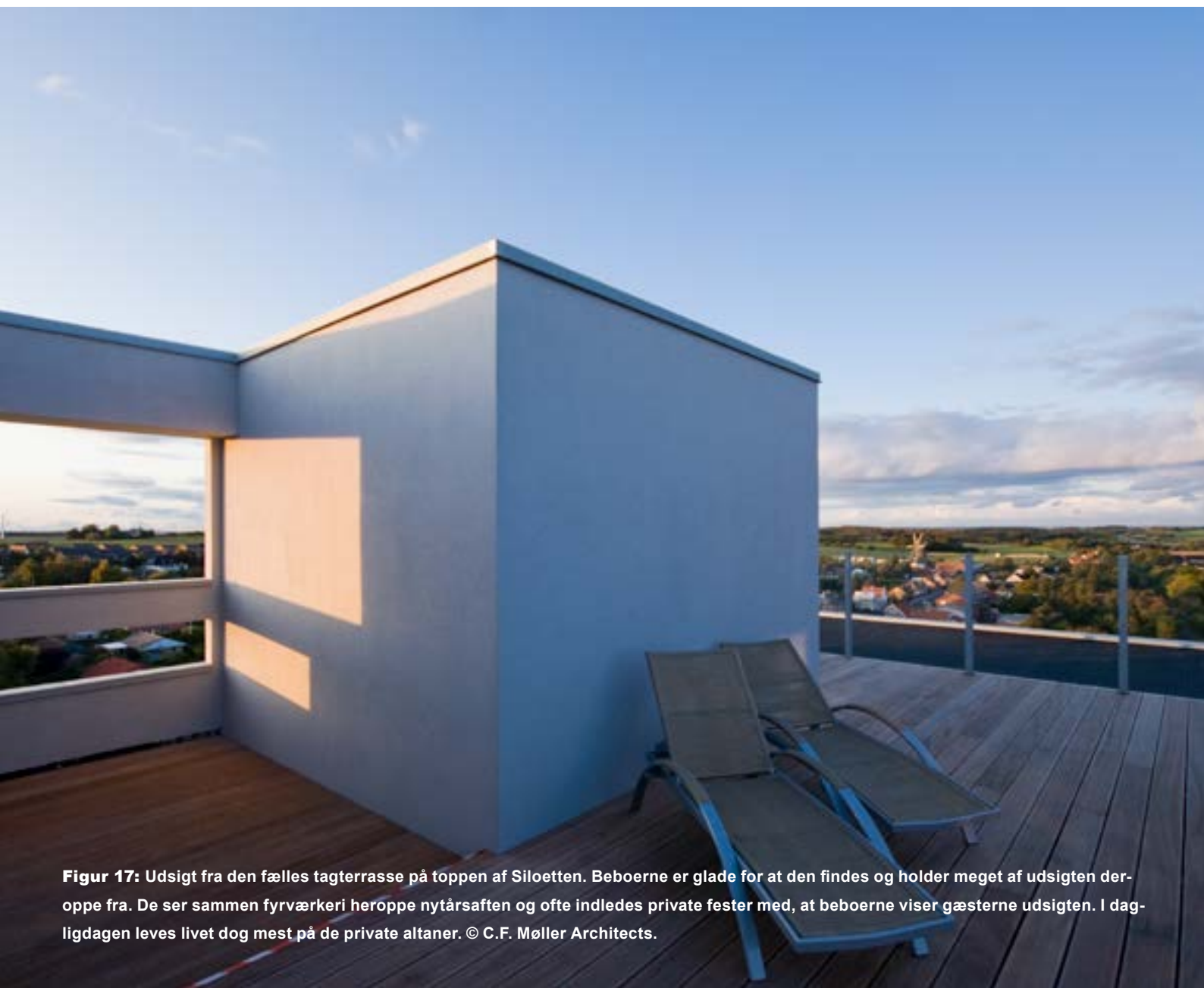
OPSAMLING – ERFARINGER FRA SILOETTEN

Siloetten var tænkt som et ”oldekolle” for seniorer fra lokalsamfundets parcelhuskvarterer, der både ønskede fællesskab og at slippe for pligter i hus og have. Det ser i høj grad ud til at være lykkedes. Den arkitektoniske idé med at stable parcelhuse i højden giver beboerne private uderum og en ugeneret udsigt, samtidig med at mange fællesfaciliteter understøtter et valgfrit og tilgængeligt fællesskab. Fællesskabet er i høj grad så velfungerende, fordi der kun er 21 lejligheder i Siloetten. Den sociale overskuelighed – og det faktum, at man i høj grad har ramt målgruppen, har resulteret i faste traditioner og aktiviteter for beboerne på tværs af etagerne. Siloetten opleves af beboerne som et godt og trygt sted at blive gammel – og som ”en landsby i højden”, hvor beboerne kerer sig om bygningen og hinanden.

- Siloettens kontekst er speciel for et højhus, idet den ligger i en mindre stationsby uden andre høje huse. Transformationen af den tidligere silo har givet mulighed for at bevare og udvikle et historisk vartegn i byen og styrke oplevelsen af et centrum ved stationsbyens trinbræt.
- Beboerne værdsætter roen i Løgten og den ugenerede udsigt til både by og natur. Der er udsigt til tre eller fire verdenshjørner og meget dagslys i boligerne, hvilket opleves som en vigtig boligkvalitet.
- Den eneste gene ved Siloetten er ifølge beboerne vinden. Både ved højhusets fod, på tagterrassen og på de private altaner er der vindgener. Det afhænger naturligvis af vindretningen, men vinden begrænser brugen af altanerne, også de helt indeliggende. Til trods for det er beboerne glade for deres altaner.
- En elevator til 21 lejligheder skaber ikke pres på elevatoren, måske også fordi mange er seniorer, der ikke benytter den på samme tidspunkter som de erhvervsaktive. En bekymring omkring elevatoren – særligt for seniorerne – er dog, at den ikke er stor nok til en Falck bære, så syge skal sidde op eller bæres ned ad trapperne.
- En byggeprogram med vægt på mange fælles faciliteter skaber forventning hos nye beboere om, at der et godt naboskab og fællesskab i huset, eller at der i hvert fald findes rammer til selv at kunne skabe det. Den indledende ”rekruttering” af fællesskabsorienterede beboere kan også have bidraget til hurtigt at skabe et stærkt fællesskab med faste traditioner, som det er nemt for nye at indgå i.
- De ældre beboere oplever, at de får det bedste fra et parcelhus og det bedste fra en seniorbolig i Siloetten. De ser det som deres sidste bolig – og et godt



Figur 18: I de to ankomstarealer og i gangarealer er der billeder på væggene, planter og pyntegenstande. Alle steder er der dagslys og beboerne opfatter det som nogle behagelige rum at møde deres naboer i. Fra Siloetten (højre og venstre). © BUILD/Hauxner.



Figur 17: Udsigt fra den fælles tagterrasse på toppen af Siloetten. Beboerne er glade for at den findes og holder meget af udsigten deroppe fra. De ser sammen fyrværkeri heroppe nytårsaften og ofte indledes private fester med, at beboerne viser gæsterne udsigten. I dagligdagen leves livet dog mest på de private altaner. © C.F. Møller Architects.

DE FEM SØSTRE | VEJLE (2013)

ALTANLIV MED 180 GRADERS UDSIGT

Fakta om projektet	
Adresse	Tårn 3, Akæret 5, Vejle
Kommune	Vejle Kommune
Udvikler / boligselskab	Domea Vejle-Børkop sammen med NCC.
Arkitekt	Arkitema Architects (alle fem cylinderformende højhuse)
Højde	Knap 40 m fordelt på 13 etager
Antal m² samlet byggeri	Ca. 5172 m² pr. højhus (i alt ca. 25.400 m² for alle fem)
Ejerform	Blandet ejerform: Et tårn er med almene lejeboliger (casen), de fire andre er ejerboliger.
Byggeomkostninger	100.692.00 kr., dvs. 19.469 kr./m² brutto.
Boligtyper - og størrelser	60 boliger mellem 55 – 106 m² fordelt på 12 1 rums boliger, 24 2 rums boliger og 24 3 rumsboliger
Priser	De almene boliger koster eksklusiv forbrug 4720 kr. for en 1-rums bolig om måneden. 2 rums boliger (81-85 m2) koster 6642-6925 kr./pr. måned. 3 rums boliger (104-106 m²) koster 8209-8348 kr./pr. måned. Til sammenligning ligger ejerboligerne på mellem 2,5-3,4 mio. kr., og med en kvadratmeterpris på 21.000-31.000 kr. afhængig af størrelse og placering.
Fakta om byggeprogram	
Private udearealer	Alle boliger har altan, som løber langs de ydre vægge. De er overdækkede og med materet glasbrystning. Altanerne er fra 14 m2 for en 1-værelseslejlighed og op til 41 m2 for de store boliger. Alle boligrum, på nær badeværelset, har udgang til altanen.
Fællesarealer - indendørs	Ingen ud over de nødvendige gangarealer, ankomstareal, en elevator samt fælles cykel – og affaldskælder.
Fællesarealer - udendørs	Udearealerne deles med de fire andre tårne.
Fællesarealer - i lokalområdet	Beboerne har adgang til et fælleslokale på en anden adresse uden for bebyggelsen.
Organisering af fællesaktiviteter	Afdelingsbestyrelsen for det almene tårn er samlingspunkt for mindre udvalg bl.a. ud-smykningsudvalg, udflugtsudvalg mv. Der er opslag i opgangen. De fælles udearealer er ejet i fællesskab med de fire andre tårne og forankret i en fælles grundejerforening.



Figur 19: I udkanten af Vejle by ligger en parkbebyggelse med fem fritstående cylinderformede tårne kaldet De Fem Søstre. Fire af tårnene består af ejerboliger, ét – placeret tættest ved Vester Engvej i midten af bebyggelsen - er med almene lejeboliger. Det er det tårn, der er gen-stand for denne casebeskrivelse. © VisitVejle.



HØJHUSETS ARKITEKTUR OG PROGRAMMERING

Kontekst: Privat parkbebyggelsen i byens overgangszone

De Fem Søstre fremstår som en parkbebyggelse med fem fritliggende cylinderformede tårne i 13 etager omkredset af et grønt, åbent område. Bebyggelsen er placeret i den sydvestlige del af Vejle by mellem centrum og Ådalens mere åbne landskab. Området er en del af Vejle Kommunes indsatsområde kaldet Mikropolzonen; et større areal langs Sønderå, hvor byen udvides med rekreative funktioner inden for idræt, sundhed, kultur og *wellness* samt boliger. Flere byggerier er allerede opført bl.a. Bryggen Butikscenter, samt et Bibliotek- og Kulturhus. De Fem Søstre er organiseret i fem grundejerforeninger/en almennyttig bestyrelse for hvert tårn, mens det fælles udeareal er ejet af en fælles grundejerforening på tværs af tårnene. Der har været stillet forslag om opholdsmuligheder og legepladser, men beboerne har været bekymrede for om det tiltrak uønskede udefrakommende brugere, hvilket betød at man fravalgte idéen. Grundejerforeningen har desuden opsat skilte, som markerer at området er privat i et forsøgt på at holde udefrakommende væk.

Arkitektonisk idé: Cylinderformen dækker over et klassisk byggeprogram

Punkthusene står på et relativt lille fundament, som frigør rum til udearealer og afstand til de resterende tårne, så udsigten er relativt ugeneret. Ambitionen med de cylinderformede bygningskroppe har været at skabe et signifikant visuelt udtryk, oplyser arkitekten. Formen er skabt ved at

lade et rundt altanbånd løbe omkring alle etagedæk, hvilket åbner facaden med henblik på at give bygningen mere liv. Bygningens runde form dækker over et indre, pladsop- timeret byggeprogram med traditionelle vinkelrette hjørner. Som Thomas Carstens, daværende arkitekt hos Arkitema Architects, udtrykker det: *"På mange måder er det et pragmatisk hus, der har fået ny hud qua den forskel, der er mellem de rektangulære vægge og det cylinderformede udtryk. Der lagde vi så altaner ud. Det var en slags mellemzone eller ingenmandsland, som blev til altaner"*. Pga. jordforholdene var det ikke muligt at placere affalds- og parkering i en kælder, så i stedet løste man udfordringen ved at løfte funktionerne op i en høj, lukket stueetage, der samtidig hævede boligetagerne op fra grundniveau – og væk fra udefrakommendes blikke.

Program: Alle beboelsesrum har adgang til altan

De fire andre tårn i De Fem Søstre har kun 3-4 boliger pr. etage. I det almene tårn valgte man en mere fortættet løsning med fem lejligheder i varierende størrelser fra 55 m² til 106 m² pr. etage inkl. en et-værelse bolig. Fællesarealerne er i alle tårne reduceret, og på hver enkelt etage deler beboerne kun et lille fælles gangareal dog med varme i gulvet samt elevator- og trappenedgang. Der er adgang til den private altan fra alle rum i boligerne på nær toiletet, der som det eneste er placeret i bygningens indre. Altanerne fylder derfor relativt meget i det samlede boligareal. F.eks. vil en 1-værelseslejlighed have en altan på 14 m², en stor 3-værelseslejlighed en altan på op til 41 m². Hensigten har været at skabe en *"haveførmelse"* lige uden for de private boligrum, udtaler arkitekten.

HØJHUSETS FORMÅL OG MÅLGRUPPE

Formål: At skabe eksklusive boliger i et nytænkende højhuskoncept

Vejle Kommunes motto er at bygge *"Arkitektur, der kan ses fra månen"*. I første omgang var visionen at skabe en kanalby, hvorfor kommunen gav tilladelse til at bygge højt, da man så kunne frigøre de nødvendige arealer til kanaletablering. Samtidig lå området i en kontekst, hvor der ikke ville være problemer med skygge- og vind. Der blev afholdt en arkitektkonkurrence, som blev vundet af Arkitema Architects og NCC. Mens kanalprojektet hurtigt blev droppet, valgte kommunen efter en konkurrence at gå videre med idéen om højhuse i form af fem cylinderformer punkthuse med eksklusive ejerlejligheder, som det var skitseret i vinderforslaget. Begrundelsen var, at projektet med sin nyfortolkning ville give området en ny, positiv betydning efter at det i mange år havde været et funktionstømt erhvervsområde. Pga. finanskrisen i 2009 gik byggeriet i stå, og kommunen indgik derfor en aftale med boligselskabet Domea Vejle-Børkop om at overtage et af tårnprojekterne. Under byggeprocessen var beboerne i ejerboligerne bekymrede for, tårnet med almene boliger ville blive *"en grim ælling"*, som en beboer udtrykker det.

Målgruppe: Fra eksklusive ejerboliger til lejeboliger for seniorer med friværdis

Forretningsmodellen bag De Fem Søstre var at satse på familier og par med økonomisk overskud, som var villig til at betale for en luksusbolig. Pga. den almene sektors rammebeløb for nybyggeri var kravet fra boligselskabet Domea Vejle-Børkop en større boligvariation og en heraf lavere boligpris. Som resultat heraf blev den eksisterende lejlighedsplan tilpasset, og tårnet blev udvidet fra 48 til 60 boliger, men stadig med fokus på boligernes kvalitet som det primære. Det betød, at man valgte at fravige den almene tradition for et fælleslokale i bygningen. Som kundechef i boligselskabet formulerer det, er der i De Fem Søstre skabt *"en almen bolig, men ud fra et boligkoncept med ejerboligkvaliteter"*. I modsætning til de resterende tårne har det almene tårn aldrig haft problemer med at komme af med boligerne. De fleste beboere er pensionister eller tæt ved at være det. Også enkelte unge par og småbørnsfamilie har vist interesse, men boligselskabet har erfaret, at de oftest kun bor der i en kort periode, mens de ældre, som det siges *"generelt skal bæres ud."* Halvdelen af beboerne kommer fra andre almene boligafdelinger, halvdelen er ældre parcelhusejere, der ønsker at slippe for den store have og vedligeholdelsen af et hus.



Figur 22: Parkbebyggelsen ligger mellem Sønderå, Vejle centrum og det mere åbne Adalen, som er en lille del af det område, kommunen har udpeget til udviklingsområdet Mikropolzonen. © Visualisering fra Arkitema Architects.



Figur 23: Etageplanen er pladsoptimeret, så der er mest mulig boligareal og mindst muligt fællesareal. Alle etageplaner er ens. © Domea- Vejle-Børkop.



Figur 24: Stueetagen indeholder fællesfunktioner som depot, affald- og cykelrum og er lukket for indkig samtidig med at den hæver boligetagerne fra niveau. © Arkitema Architects.

Den sidstnævnte gruppe har derved fået frigjort fri-værdi, og mange har investeret den i et sommerhus eller et kolonihavehus. De nederste fem etager er sværest at leje ud og her er flyttefrekvensen samtidig højest, erfarer kundeforvalteren i boligselskabet.



Figur 25: De Fem Søstre er en kendt bebyggelse i Vejle og portrætteres bl.a. på plakater sammen med den ikoniske boligbebyggelse Bølgen af Henning Larsen Architects. Boligselskabet Domea Vejle-Børkop har heller ikke haft behov for at reklamere for deres boligårn, da kendskabsniveauet er højt, og der er venteliste – bl.a. fordi de almene boliger er betydeligt billigere end ejerboligerne i de fire andre årne i bebyggelsen.

© Plakatverket.

BEBOERNES OPLEVELSE AF BOLIGKVALITETER OG FÆLLESSKAB

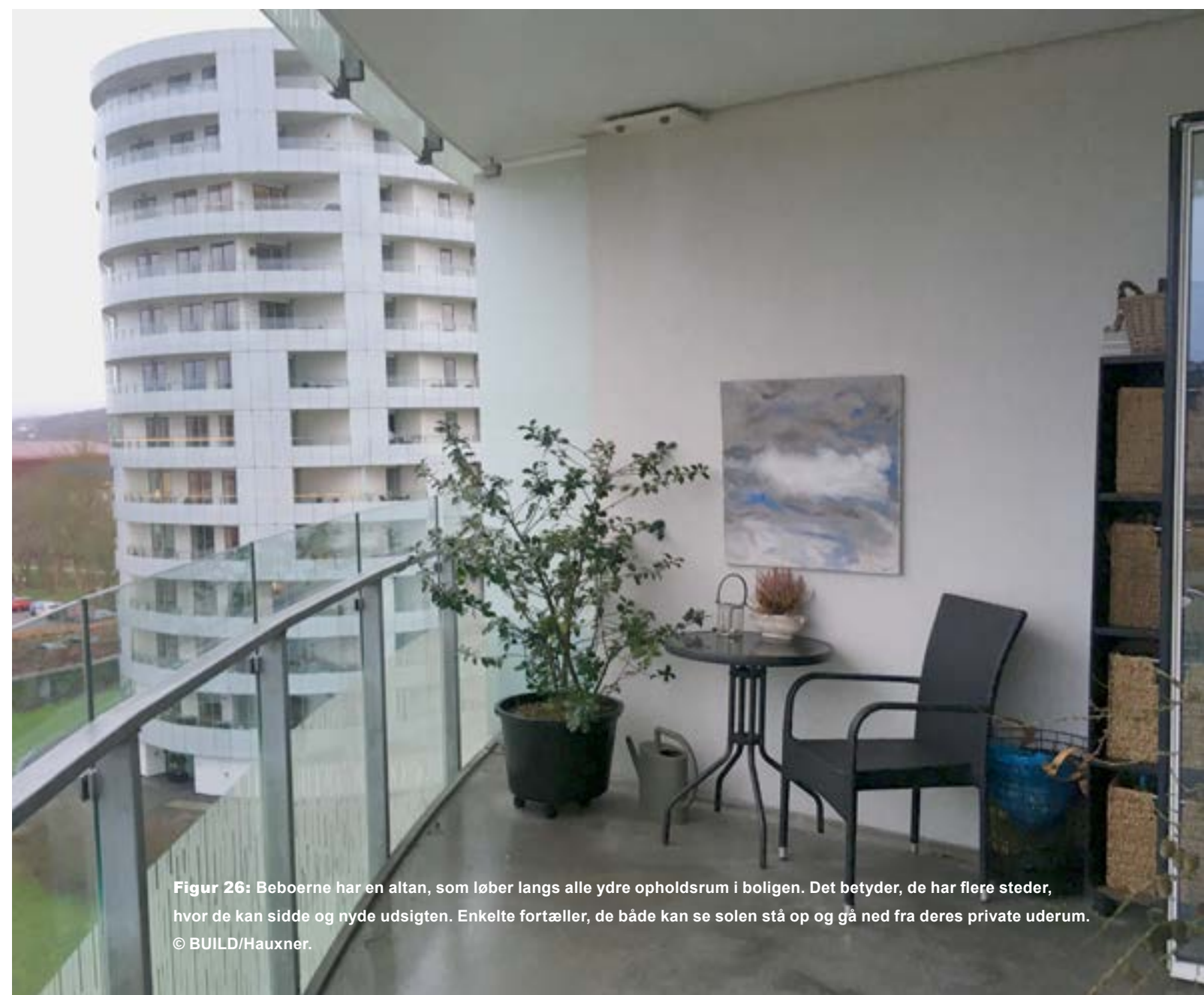
Boligkvalitet: 180 graders udsigt i en bebyggelse alle lokale kender

Beboerne i det almene årn i De Fem Søstre i Vejle formulerer generelt en stor tilfredshed med at bo i deres cylinderformede højhus. Flere omtaler deres boligvalg som et modigt og anderledes boligvalg – mange af dem, fordi de kommer fra hus med have. Det er særligt udsigten og de store altaner, som løber langs boligen, der fremhæves. Der er også stor tilfredshed med de kvadratiske rum inde i boligen, som er nemme at indrette. Særligt beboere i de store lejligheder er glade for deres 180 graders ugenerede udsigt, fordi årnene ligger relativt langt fra hinanden. Beboerne kan stå i deres køkken og se ud til begge sider, enkelte kan endda både se solen stå op og gå ned inde fra deres bolig.

”

Det er godt at komme ind i et hus med en elevator. I en elevator taler man sammen. Og når man så når sin etage, så er man ikke færdig, og så fortsætter man...

Størrelsen på altanerne har også stor betydning for tilfredsheden. Beboerne med de store altaner har indrettet dem med forskellige kroge og navngivet dem efter deres funktion. F.eks. fremviser flere, hvor de drikker morgenkaffe, og hvor de læser bøger, eller de har en særlig altankrog, hvor de drikker aftendinks, som de kalder "Campari-terrassen". De mange altankroge betyder også, at altanlivet er mobilt og kan flyttes afhængig af vindretning og vejrforhold. Dog opleves der også i dette byggeri vindgener, og en enkelt beboer nævner, at altanen gør, at udsigten forekommer "langt væk", når man er inden i boligen.



Figur 26: Beboerne har en altan, som løber langs alle ydre opholdsrum i boligen. Det betyder, de har flere steder, hvor de kan sidde og nyde udsigten. Enkelte fortæller, de både kan se solen stå op og gå ned fra deres private uderum. © BUILD/Hauxner.

”

Man kan ikke undgå at følge med i livet derude. Om morgen flyver mågerne ud til mågeøen. Om aften så er det den anden vej, så skal de ud til fjorden igen. Der står man sommetider og kigger ned på fuglene

De fleste beboere er oppe i årene, og overvejelser omkring aldrig gør, at mange fremhæver elevatoren som en vigtig del af boligernes fremtidssikring. Andre fremhæver, at det at være hævet fra jorden giver dem tryk i forhold til indbrud – samtidig med de kan kigge ud på livet udenfor, selv hvis de ikke selv er i stand til at bevæge sig så meget ud. Da der kun er én elevator i højhuset, er der ofte flaskehals, og tanken om brandfare eller andre ulykkesituationer gør dem også bekymrede. Som en beboere fremhæver, så er det problematisk at være 80 år, når elevatoren strejker, og man bor på 9. sal.

”

Vi snakkede om i starten, at jeg godt kunne tænke mig et reb spændt fast her [på altanen]. Mine børn grinede af mig.

Fællesskab: Naboskabet knytter sig til de nødvendige fællesarealer – og en fælles livssituation

Den almene sektor har tradition for at fremme fællesskabet bl.a. pga. afdelingernes selvbestemmelse. De fleste beboere i tårnet mener også, at fællesskabet i bygningen er stærkere her end andre steder de har boet på trods af det faktum, at huset ikke har noget fælleslokale, som der ellers er tradition for i almene bebyggelser. Det er særligt fællesskabet mellem de mange pensionister og seniorer, som fremhæves. De ser alle deres boligvalg som permanent, og de lever deres hverdagsliv i og omkring De Fem Søstre – hvis de ikke er i sommerhuset eller i kolonihaven, som de nu har fået råd til. Bydelsens tilbud af kultur- og sportsaktiviteter er også noget de samles om. Det trækker fællesskabet ud af bygningen, ligesom det skaber relationer på tværs af de andre tårne. Mange af beboerne er flyttet ind på samme tid og betragter sig selv som 1-generationsbeboere. Flere gener fortæller, hvordan boligselskabet i indflytningsdagene i 2013 måtte inddele flytteaktiviteterne i tidsinterval-

ler for at undgå flaskehals ved elevatoren, men det var også her de lærte hinanden at kende. Derfor har denne gruppe af ”permanente” beboere en nogenlunde fornemmelse af, hvem de andre beboere er. De er også bevidste om, at fællesskabsbehovet er anderledes, når man stadig er på arbejdsmarkedet, end når man har småbørn og måske flytter ud igen efter nogle år. Samtidig er kommunen begyndt at anvise beboere til bebyggelsen, og de nye beboere har ikke samme interesse i fællesskabet, og det bekymrer nogle af de ældre beboere.

Fællesskabet i det almene tårn kommer tydeligt til syne i beboernes prægning af bygningens fællesrum og gangarealer, som beboerne vedligeholder og passer på. F.eks. fortalte en af de ældre beboere, at hun af og til hun sendte elevatoren op til deres etage, når hun gjorde rent – så kunne kun støvsuge gulvet og rengøre spejlet, hvis det var beskidt. Beboerne har også selv taget initiativ til udsmykning af indgangsparti og fællesgang ind til affaldsrummet med løbende kunstudstillinger af husets beboere. Beboerne har også taget initiativ til en beboeropslagstavle i stueetagen, hvor de hænger beskeder om fællesaktiviteter – sommerudflugten, gåture mv.



Figur 27: Stor set alle beboere har pyntet op ude foran deres dør på det fælles gangareal på etagen. Nogen har sågar også løbende udstillinger og pynter op til påske mv. © BUILD/Hauxner

”

Gangen [på etagen] er ligesom en forstue. Her er lunt, der er godt lys, og gulvbelægningen er den samme som i boligerne – trægulv.

For de fleste beboere er naboskabet dog stærkest på den etage, hvor de bor. Her betegnes gangarealet på etagerne som et lille semi-privat fællesrum, hvor man kan få en snak med naboen. De fleste beboere har også hjemliggjort forstuen med sko eller siddeplads, og enkelte pynter op til jul og påske her. De beboere, vi talte med, kunne alle fortælle, hvem der boede på deres etage, hvordan deres livssituation var, og flere havde decidederet fået private relationer, hvor man spiste sammen og passede hinandens lejligheder, når man var bortrejst. En ældre beboer fortalte f.eks., at han fra tid til anden spiste aftensmad sammen med en anden beboer, fordi de begge bor alene. Elevatoren blev i den henseende omtalt som et vigtigt socialt rum på tværs af etagerne, hvor beboerne kan mødes, uden at det forpligter, eller man kan skifte bekendtskab med nogle af de ny-indflyttede i huset. Ventetiden foran elevatoren i stueetagen bliver i den henseende fællesskabets fysiske knudepunkt. En beboer fortæller således, at det nogle gange kan opleves næsten socialt overvældende at komme hjem, fordi der kan være pakket med snakkende beboere. Rummet er relativt lille, så man må møve sig forbi.

OPSAMLING – ERFARINGER FRA DE FEM SØSTRE, VEJLE

De Fem Søstre i Vejle er med deres cylinderformede arkitektur en typologi, som kombinerer højhusets konventionelle boligoptimerede kerne med et organisk form. Bygningens form har skabt mulighed for et alsidigt altanliv for beboerne og opbløder den ellers dramatiske overgang mellem ude og inde, når man opholder sig i højden. Dog synes én elevator til 60 boliger udfordrende, særligt fordi her er tale om en overrepræsentation af ældre beboere, og risikoen for flaskehals og gener er stor.

- De integrerede altaner bidrager med et relativt stort privat uderum til boligerne – selv om altanen nogen steder er meget smal. Altanens placering uden for alle beboelsesrum, undtagen badeværelset, giver beboerne en anden fornemmelse af overgang mellem ude

og inde, idet altanen både trækker boligen længere ind i bygningen, samtidig med at den afskærmer uderummet fra vind og vejr. Arkitema Architects/ NCC har også arbejdet videre med typologien i bl.a. Havnevi-gen, Islandsbrygge i København og Horisonten Ålborg, der også består af cylinderformede højhuse med altaner rundt om en pragmatisk programmeret boligkerne.

- På trods af at højhuset ikke indeholder et fælles lokale sådan som det er traditionen i de fleste almene bebyggelser, har beboerne et velfungerende naboskab. Beboerne har taget ejerskab over de nødvendige fællesarealer som indgangsparti, affaldsrum og gangareal, ligesom de bidrager til rengøring af f.eks. elevatoren. Det er uvist om dette engagement skyldes holdningen hos den dominerende beboergruppe af ældre parcelhusejere, eller om det er boligselskabets fleksibilitet i forhold til beboernes ønsker om personlig prægning af udearealerne, der er udslagsgivende. Den sociale overskuelighed – med 60 boliger og ca. 80 beboere – synes dog også at spille ind; de fleste beboere kan genkende hinanden.
- Muligvis spiller gangarealet mellem boligerne på etagerne også en rolle i opbygningen af det nære fællesskab, alene fordi det designmæssigt er lyst, lunt og med samme gulvbelægningen som i boligerne. Det kan – som flere beboere bemærker – være med til at underbygge stemningen af et semi-privat mødested for beboerne trods det pladsoptimerede areal. I så fald peger det på et potentiale for designet af repos og gangareal.
- I modsætning til ejerboligtårnene i bebyggelsen har det almene tårn i De Fem Søstre betydeligt mindre boliger og en lavere husleje – ligesom beboerne ikke har skullet investere i at komme ind på boligmarkedet. Det har betydet, at dette tårn ikke har haft problemer med tomme lejligheder. Beboerne er primært *empty-nesters*, der ønsker en god, seniorvenlig bolig for resten af livet. Det er også dem, der bor permanent i tårnet, mens de fleste andre beboergrupper – børnefamilier, yngre enlige og par – er mindre repræsenteret og kun bor midlertidigt i tårnet. Det må anses for sandsynligt, at beboernes forventning til boligens permanens også spiller ind på fællesskabsfølelsen.
- Til trods for det relativt overskuelige beboerantal opleves det, at der kun er én elevator i bebyggelsen som utrygt. Ikke blot, når der er ventetid og i spidsbelastningsperioder, men i særdeleshed, når elevatoren er i stykker, og beboerne derfor tvinges til at tage trappen. Her spiller beboerdemografien også ind. Det giver også ekstra bekymringer omkring sikkerhed og evakuering f.eks. i tilfælde af brand.

CAMPUS KOLLEGIET | ODENSE (2015)

SMÅ FÆLLESSKABER I TRETÅRNET KOLLEGIE

Fakta om projektet	
Adresse	Campusvej 1, Odense M, 5230 v. Syddansk Universitet
Kommune	Odense Kommune
Udvikler	Ejet og bygget af Fonden Campus kollegiet med finansiering fra A.P. Møller og Hustru Chastine McKinney Møllers Fond til almene Formaal.
Arkitekt	C. F. Møller
Højde	50,7 m² fordelt på 15 etager plus kælder,
Antal m² samlet byggeri	15.900 m² inkl. kælder + 20.000 m² udearealer
Ejerform	Lejeboliger
Byggeomkostninger	15.850 kr./m² ekskl., moms for håndværkerudgifter
Boligtyper – og størrelser	250 studieboliger fordelt på 1-værelsesboliger á 20 m² (180), dobbeltværelse á 33 m² (35), Tilgængelighedsværelser á 22 m² (35) samt forskerboliger på henholdsvis 82 og 91 m² (2) og pedelbolig (1).
Priser	Priser ekskl. forbrug (der kan søges boligsikring): Enkeltværelse 3.108 kr. Dobbeltværelse 5.180 kr. Tilgængelighedsværelser 3937 kr. To forskerboliger på henholdsvis 7.250 kr. og 7.750 kr.
Fakta om byggeprogram	
Private udearealer	Alle studieboliger har en lille delvis indeliggende, integreret altan.
Fællesarealer - indendørs	Fælleskøkken, fællesspisebord, fælles opholdsrum m. fladskærm, 3 fælles altaner på alle etager (deles af 21 boliger, 19 boliger på 12. etage). Tagterrasse med forskudte opholdsområder på 12., 13. og 14. etage. Konference-/grupperum på 13. og 14. etage (tre rum i alt samt køkken), som også indgår i SDU's konferencecenter. Cykeludlejning samt cykelparkering via rampe. Offentlig cafe, loungeområde og vaskeri i stueetagen, hvor der også er postomdeling og tre elevatorer.
Fællesarealer - udendørs	Terrasser/opholdspladser, beachvolley, multibane, opholdspladser i et større grønt område, som grænser ned til åen og lille bro.
Fællesarealer - i lokalområdet	Del af SDU Campus, hvor der findes en del fællesfunktioner
Organisering af fællesaktiviteter	Facebook –gruppe for hver etage og en for hele kollegiet. Digitale plakater i stueetagen. Derudover er der en bestyrelse for kollegiet med studenterrepræsentanter fra hvert af etagerådene.



Figur 28: Campus Kollegiet er et fristående højhus, som består af tre tårne sat sammen omkring en indre kerne. Tårnet huser udover 250 kollegieboliger, også møde- og konferencsal, fælles tagterrasse, café, lounge, viceværtbolig, cykel udlejning og –kælder samt SDU Boligkontor. Her set fra å-siden. © C.F. Møller Architects af Torben Eskerod.

HØJHUSETS ARKITEKTUR OG PROGRAMMERING

Kontekst: Fyrtårn for udviklingen af Odense Campus

Campus Kollegiet ligger tæt ved den fynske motorvej ca. tre kilometer fra Odense centrum. Kollegiet kommer til syne, når man drejer ad Campusvej fra Niels Bohrs Vej, og er del af det nye Odense Campus, som udover SDU Hovedcampus består af flere udviklingsområder - det nye OUH Supersygehus, Syddanske Forskerparker og Cortex Park. Cortex Park ligger i grønne omgivelser ved Lindved å og skov- og markområder og består pt. af flere innovations- og uddannelseshubs, indkøbsmuligheder samt boligbebyggelser, ejerboligbebyggelser og Campus Kollegiet. Kollegiet er placeret yderst i den østlige del af parken og

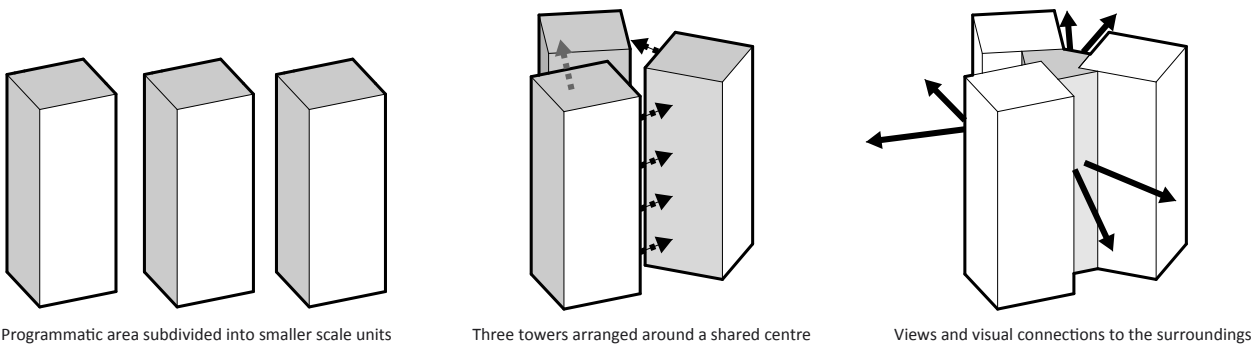


Figur 29: Udsigten set fra SKY konferencelokale, som er et af to repræsentationsrum på 13. etage. Det bruges til officielle møder og til undervisning. © BUILD/Hauxner.

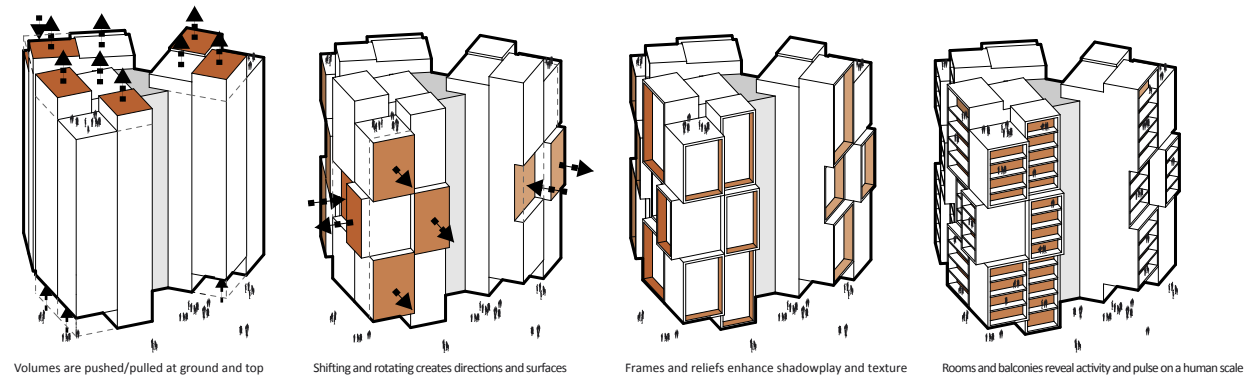
grænser op til et relativt stort grøn areal, som løber ned mod åen, hvor der er placeret opholdsmuligheder, multi-bane, stier og gangbro til brug for kollegiets beboere og gæster. Fra toppen kan man se hele Odense Campus.

Arkitektoniske idé: Et opgør med det glatte højhus

Campus Kollegiet er et 14 etager højt, fritstående tårn. Det består af tre sammenhængende tårne, som er forbundet via en fælles indre kerne. Det bryder med ideen om det singulære slanke bygningstårn. Bl.a. fordi de tre tårn er drejet "skævt" ind i aksen. Det skaber bygningskanter hele vejen rundt og giver mulighed for tre indgange, gennemlyste rum - selv i bygningskernen - og flere udsigtslinjer. Differentieringen af bygningskroppen er et arkitektonisk princip, der går igen i facadedetajeringen og bygningstoppen: bebyggelsens tre tårne består af forskudte lodrette volumener og bygningskasser. Mens de åbne facader består af indrammede boligenheder og løbende altanbånd, er de lukkede facader bygget af teglsten med motiver, begge dele for at understøtte den menneskelige skala. I tagfladen på toppen af bygningen er der også arbejdet med at bryde fladen ned til små rum i forskellig niveauer til ophold, grill og udsigtspladser. Arkitekt Julian Weyer, C. F. Møller Architects, kalder løsningen for "et bjerglandskab": "Vi ønskede ikke at huset bare skulle skæres af og skabe en tom flade på toppen. Snarere skulle taget følge samme idé som bygningskrop og facade - den skulle differentieres i mindre rum og nicher - også for at skabe læ-rum på toppen, hvor vind og vejr ofte er en udfordring, når man bygger højt".



Figur 31: Programatiske principper for Campus kollegiets bygningskrop. © C.F. Møller Architects.



Figur 32: Idé-koncept for bygningens facade og top. © C.F. Møller Architects.

Program: Skarp zoneinddeling med de private rum yderst

Boligenhederne består af studieboliger, som er placeret yderst i de tre tårne, således at alle beboere har adgang til en privat altan. Hver tårnetage indeholder 7 boliger og et mindre fælles gangareal, der fungerer som det nære naborum. Fra tårnområdet er der adgang til bygningens kerne og etagens fællesrum for de i alt 21 boligenheder. Rummet fungerer i den henseende som et torv med sofabzone, køkken og siddepladser med tv, wifi og elevator. På baggrund af input fra studerende valgte man allerede under projekteringen, at etagerne kun kan tilgås med elektronisk nøgle – man kan altså kun stå af på den etage, man bor på. Dette afgrænser etagefællesskabet fra den sociale tæthed i bygningen.

I stueetagen ligger en café, som bruges af både beboere og campus-studerende, en åben lounge, vaskeri og SDU Boligkontor, som servicerer hele campus samt elevator og postrum. Det er også her, man finder vicevært og dennes bolig med have. Konference- og gruppelokalene i toppen benyttes af SDU som undervisnings- og repræsentationslokale, men er tilgængelig for de studerende på andre tidspunkter af døgnet. Det samme gælder tagterrasserne. Det er ligeledes på de øverste etager, at de to forskerboliger er placeret.



Figur 33: Situationsplan 6. etage med de tre tårne og fælles-køkken og –opholdsstue i miden, hvor elevatoren også er placeret © C.F. Møller Architects.

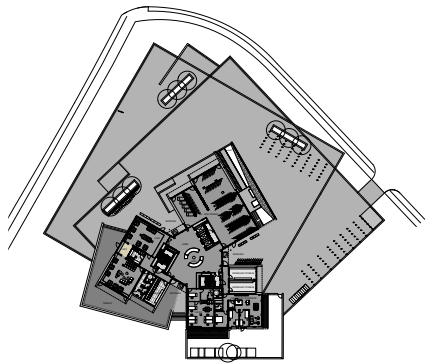


Illustration 34: Stueplan med café, loungeområde, vaskeri, indgang, boligkontor og portnerbolig. © C.F. Møller Architects.



Figur 30: En af flere tagterrasser på Campus Kollegiet, hvor de studerende kan mødes, og hvor konference- og mødelokalerne er placeret © C.F. Møller Architects af Julian Weyer.

HØJHUSETS FORMÅL OG MÅLGRUPPE

Formål: Nyt kollegiekoncept som vartegn for Odense Campus

Campus Odense havde i masterplanen for Cortex parken åbnet op for, at der kunne bygges et landmark for området. A.P. Møller fonden indgik i 2013 en aftale med SDU Odense om at bygge et nyt kollegie af arkitektonisk høj kvalitet i udkanten af parken ned mod åen. Kollegiet skulle løfte området oplevelsesmæssigt og skabe en tydelig stedsidentitet. Ønsket var at udvikle et studieboligkoncept, som kunne understøtte særligt udenlandske studerendes tilknytning til Odense bl.a. ved at styrke adgangen til fællesskab med lokale studerende. C.F. Møller foreslog derfor i deres vindende konkurrenceforslag at samle fællesskabet i en høj, kompakt bygning, som frigjorde grønne arealer til andre formål. Samtidig var det ambitionen at kollegiet skulle fungere som fyrtårn for hele campusområdet. Denne idé blev understøttet i forslaget ved at placere centrale conference- og mødelokaler for SDU i toppen af tårnet.

Målgruppe: Mix af danske og udenlandske studerende, som vil fællesskabet

Campus Kollegiet er del af Campus Odense boligformidling, og kollegiet er populært. Pt. bor der ca. 50 % internationale studerende, hvilket hænger sammen med, at SDU stiller boliggaranti for dem. Huslejeniveauet for de små studieboliger (20m² og 22 m²) svarer nogenlunde til de andre studieboligtilbud i kommunen. For at komme i betragtning til en af boligerne skal den studerende opfylde en række kriterier. Den studerende skal bl.a. være studieaktiv, have min. 2 semestre tilbage, og derudover ser boligkontoret på fordeling af køn og uddannelse. Som et særligt kriterie for Campus Kollegiet skal de studerende skrive en motiveret ansøgning om, hvorfor de ønsker at bo på kollegiet, og hvordan de vil bidrage til fællesskabet. Boligkontoret erfarer her at europæiske studerende som udgangspunkt foretrækker at bo i byen, mens ikke-europæer, som kender campuskonceptet fra deres hjemland, er glade for tilbuddet om en bolig tæt på universitet. Handikappede har første prioritet til tilgængelighedsboligerne, men kun få af dem er udlejet – bl.a. fordi SDU



Figur 35: SDU Odense fremhæver fællesskabet i deres formidling af Campus Kollegiet. Det betyder bl.a., at de studerende skal skrive en motiveret ansøgning, hvor de skal redegøre for, hvordan de vil bidrage til fællesskabet. Også bygningens arkitektur betones, hvilket understøttes af billeder fra konferencelokalet SKY, som ofte bruges som repræsentationslokale til officielle besøg på campus. Der har også være en del rundvisninger på campus, fordi det har været præmieret to gange. Byggeriet har bl.a. modtaget Civic Trust Award 2017. © C. F. Møller af Torben Eskerod.



Figur 36: Studiebolig på 20 m² med designermøbler og egen altan. © C.F. Møller Architects.

ikke længere satser på forskning i handikapidræt. Samtidig finder mange studerende de større dobbeltværelser for dyre, hvilket har betydet at de, samt tilgængelighedsboligerne, nu primært udlejes til ph.d.-studerende, post.doc.'s og forskningsassistenter med en noget højere indtægt.

BEBOERNES OPLEVELSE AF BOLIGKVALITETER OG FÆLLESSKAB

Boligkvalitet: Ikonisk arkitektur og gode muligheder for privatliv
Campus Kollegiet er et ud af to nye højhuse i Odense og det eneste i området. De studerende fremhæver også bygningens højde og særlige arkitektur som signifikant. Flere nævner at alle ved, hvor man bor, når man siger man bor i campus-tårnet, og kalder det "cool". Også fordi, tårnet er omtalt i de lokale medier og kendt for sin arkitektur og aptering med kvalitetsmøbler af høj kvalitet samt høje serviceniveau.

Det er cool at bo i et af de få høje huse, der er i Odense. Når jeg siger, jeg bor på campus-kollegiet, så ved alle, hvad det er.

Beboerne kan ved indflytning ikke selv bestemme, hvor de vil bo, men boligkontoret erfarer, at de nederste fire etager er mindst attraktive – fordi der derfra ikke er den samme udsigt, som højere oppe i tårnet. Fra femte sal er der ugeneret udsigt hele vejen rundt, og man kan se campus, byen eller naturen. Selv de studerende, der bor under 5. etage, har også en klar oplevelse af at bo i et højt hus via adgangen til fællesfaciliteterne på 13. og

14. etage. Både conference- og grupperummene og de mange tagterrasser, som bruges flittigt om sommeren. Det er også her, fortæller en studerende, at man tager sine besøgende op på den obligatoriske tur til toppen, så de kan opleve "panorama-viewet." Oplevelsen af højden er altså ikke begrænset til ens egen etage, eller til en hverdagserfaring, men også til adgangen til fællesarealerne på toppen.

I andre kollegier, kan man godt banke på hos hinanden, hvis man vil være social. Det gør man ikke rigtig her. Her respekterer man, de andres privatliv. Det betyder, der er steder, man er social, og steder man ikke er det. Når man fortrækker til sit værelse, så er man privat.

Boligerne er relativt små, men optimale i forhold til ønsket om at kunne trække sig tilbage fra fællesskabet, som dominerer bygningens kerne på etagen, fortæller de studerende. De fremhæver privatlivet som en kvalitet. Det nære naboskab i tårnene er også i høj grad understøttet af respekten for hinandens privatliv. Her er man stille og larmer ikke, siger de studerende. Boligerne har store glaspartier med adgang til egen altan. Altanen bruges flittigt, fortæller de studerende. Både til at trække luft, komme ud i lyset og til at sidde og følge med i det, der foregår uden for bygningerne. En studerende, sammenligner altanoplevelsen med at sidde i sin gamle have – bare med en anden udsigt. Også her er privatlivet vigtig. En studerende fortæller, at der sidste sommer var én, der skrev på Facebook, at man godt måtte lukke døren, når man havde sex - for det larmede.

Fællesskab: Etagefællesskabet er stærkt - og det forpligter

Fællesskabet er primært noget, de studerende forbin-der med deres egen etage og med de 21 boligenheder, som de deler fællesskøkken og –stue med. Nogle stude-rende benævner dette rum som "en slags dagligstue". Fællesskabet centrerer sig om hverdagsopgaver - mad-lavning, opvask - eller fordi man "bare hænger ud", si-ger de, og betoner, at netop den uforpligtende adgang er vigtig. At det kun er beboerne selv, der har adgang til deres etage, giver ifølge de studerende en social over-skuelighed, som også understøtter fællesskabet. Dem man møder her, er ens naboer og de studerende kan trygt lader deres computer og telefon ligge fremme uden at bekymre sig om tyveri. De stærke sociale rammer skaber dog også et forventningspres, jf. den motiverede ansøgning. Det betyder også, at når enkelte studerende udtrykker en vis skuffelse over fællesskabet, så handler det ikke om deres egen utilfredsstillede behov, men om medbeboernes manglende engagement: Man forventer at andre deltager i fællesskabet.

Kløften mellem det overskuelige fællesskab på etagerne og de mere åbne, funktioner som f.eks. tagterrasserne, loungen og caféen i stueetagen, multibanerne og grill-

”

Kollegielivet har aldrig tiltalt mig. Alle andre kollegier jeg kender, er noget med en lang mørk gang med værelser på hver sin side. Men så kommer man her, og det er helt an-derledes. For det første er det meget lyst - både på værelserne, men også i fællesrummene, som har store vin-duer ud til omgivelserne. Værelserne er placeret i en rund ring omkring fællesrummet, så det giver en helt andet fornemmelse.

pladserne på græsset ned mod åen, føles stor, erfarer de studerende. Også selv om der er kommet flere ak-tiviteter, som skaber relationer på tværs af etagerne. Bl.a. *council*-rådene og et forholdsvis ny-etableret fest-udvalg. Kløften opstår allerede i indgangsarealer og i elevatoren, som er præget af en vis anonymitet, når 250 studerende skal op og ned - og med mange sprog, og

ud- og indflytninger. Det betyder, at de store fællesrum, primært bruges af mindre grupper, der i forvejen kender hinanden eller fordi, der er konkrete aktiviteter. Under-forstået, at fællesrummene forekommer semi-offentlige. Boligkontoret trækker naturligt studerende til fra univer-sitet, hvilket også understøtter den mere offentlige ka-rakter i stueetagen. Det samme med caféen.

”

Etagefællesrummet spænder måske også lidt ben for de større fællesaktiviteter.

Caféen har siden indflytning haft tre forpagtere, hvilket understreger vanskeligheden i at finde en forretnings-model, der virker. Den ny caféejер indgår pt. i en tæt dialog med festudvalget for at finde på løsninger. Hen-des egen forhåbning er, at flere studerende fra campus finder vej derind, når den kommende letbane kommer. Loungelokalet er ikke velbesøgt under casestudierne, og de studerende er heller ikke af den opfattelse, at det er populært at være der – bl.a. pga. pris og udbud i ca-feen. De fleste beboere taler dog varmt for konceptet, og alle vil i princippet gerne "bakke op", siger de, men etagefællesskabet er vigtigst, lyder det.

OPSAMLINGER – ERFARINGER FRA CAMPUS KOLLEGIET

Visionen har været et bygge et campuskollegie, som skulle sikre udenlandske studerende lokal tilknytning gennem en arkitektonisk nytænkning af kollegietypolo-gien og med fokus på det lille, tilgængelige fællesskab. Denne vision synes i det store hele at være indfriet, jf. de kvalitative interviews. Således er Campus Kollegiet eksempel på et højhusbyggeri, hvor arkitektonisk idé, målgruppe og programmering af funktioner, fællesrum og private zoner, er tænkt tæt sammen. Kollegiet repræ-senterer en nyfortolkning af, hvordan et boligliv i højden kan se ud, når man er ung, studerende og gerne vil fæl-lesskabet, dog uden at få det trukket ned over hovedet. Samtidig fungerer bygningen som et samlende fyrtårn for Odense Campus via sin ikoniske arkitektur og placering.

- Campus Kollegiet er med sin placering i udkanten af et nyt udviklingsområde ved Odense Campus et fyr-tårn i to henseender: Tårnet fungerer som et naturligt arkitektonisk landmark for campus, og er samtidig et socialt samlingspunkt takket være de offentlige funk-tioner i stueetage med café og boligkontor, og pga. konference- og undervisningslokaler på toppen af tårnet. Tårnet er placeret i en relativ åbent landskab,

og skygger ikke for andre byggerier i området, lige-som det ikke er indkigsgener.

- Selv om Campus Kollegiet er bygget til studerende, så repræsenterer tre-tårns løsningen en arkitektوني-ske typologi, som er relativ ny i Danmark. Den giver nogle alternative bud på, hvordan man tilføjer en høj boligbygning flere udsigtslinjer og tagterrasser som forholder sig til vind-udfordringer og samtidig er so-cialt overskuelige. Disse elementer vil også kunne bruges, når der bygges for andre målgrupper i høj-den. Samtidig er facadebearbejdningen et forsøg på at minimere vindturbulens.
- Højhusfornemmelse er ikke alene bundet til den etage man bor på, selv om udsigten efter sigende skulle være ugeneret allerede fra 5. etage. Det hand-ler i høj grad også om adgangen til "panorama-viewet" på toppen af tårnet og muligheden for at tage besøgende med der op, så de kan opleve den fanta-stiske udsigt.
- Fællesskabet i Campus Kollegiet hænger tæt sam-men med en kombination af fysisk og social oversku-elighed på de enkelte etager, bl.a. fordi der kun er 21 boligenheder på hver etage, og fordi de kun har ad-gang til deres egen etage med nøgle. Inddelingen af bebyggelsen i mindre enheder kompenserer derved for antallet af studerende, den relativt store flyttemo-bilitet og heraf anonymitet i elevatorer og mere offent-lige rum i stueetagen. Hermed viser Campus Koll-e-giet, hvordan der kan skabes mindre sociale enheder i en ellers stor bebyggelse via social overskuelighed – et princip man kan overføre til andre højhuse med andre målgrupper.
- Fællesskabet på etagerne står ikke i kontrast til, men synes snarere at være underbygget af, muligheden for privatliv i de enkelte boligheder og på de private altaner. Grænsen mellem det sociale og det private er i høj grad rumligt optrukket, fremgår det af bebo-ernes refleksioner, og det giver anledning til skarpe mentale grænsedragninger – behovet for privatliv er respekteret: man banker ikke på dørene til de private boliger.
- De mere offentlige funktioner og fællesarealer så som café, lounge og fælles udearealer og tagterrass-er fungerer som valgfrie fællesrum og adskiller sig fra etagernes hverdagsfællesskab. Her kan beboere og udefrakommende mødes i grupper eller omkring aktiviteter og begivenheder. Bl.a. er forpagtningen af cafeen vigtig. Den skal være studievenlig, så de stu-derende tager den til sig. Opsummerende kan man sige, at erfaringen er, at ekstra fællesarealer i et høj-hus i høj grad skal designes til de målgrupper, man ønsker at ramme.



Figur 37: Fællesskabet er centreret omkring køkkenet og fællesrummet på de enkelte etager. © Torben Eskerod, C.F. Møller.

BOHRS TÅRN | KØBENHAVN (2016)

URBANT HØJHUS MED LUKSUSBOLIGER



Figur 38: I det mest urbane hjørne i det ny bykvarter i København, Carlsberg Byen, ligger Bohrs Tårn. Den nederste base består af Campus Carlsberg, men fra 8. etage og op til 29. etage er der luksuslejligheder. Her kan man bl.a. erhverve sig en 162 m² stor bolig for 13.995.000 kr. © Vilhelm Lauritzen Arkitekter, CCO, Cobe, EFFEKT og Nord Architects. Foto: Rasmus Hjortshøj.

Fakta om projektet	
Adresse	Bohrsgade 2, 1799 København V
Kommune	Københavns Kommune
Udvikler	Carlsberg Byen P/S
Arkitekt	RUBOW arkitekter (hovedrådgiver), Vilhelm Lauritzen Architects, Christensen & Co. Arkitekter A/S, Cobe Arkitekter ApS, EFFEKT I/S og Nord Arkitekter ApS.
Højde	100 m højt fordelt på 29 etager. De øverste 22 etager er boligetager, de 7 nederste hører til Carlsberg Campus.
Antal m² samlet byggeri	Ønskes ikke oplyst
Ejerform	Ejerboliger
Byggeomkostninger	Ønskes ikke oplyst
Boligtyper – og størrelser	88 luksusboliger mellem 139-191 m², fordelt på 2-5-værelses lejligheder.
Priser	Pt. er 6 boliger ledige. Her er prisen for en 3 -rums lejlighed på 162 m² på 29. etage 13.995.000 mio. kr., dvs. ca. 86.000 pr. m². På 16. etage fås en lignende 3-rums lejlighed på 169 m² til 7.395.000 mio. kr. , dvs. ca. 44.000 pr. m².
Fakta om byggeprogram	
Private udearealer	Kun tre lejligheder på 8. etage har adgang til tagterrasser på bygningsmassivet.
Fællesarealer - indendørs	Ud over en stor foyer, er der cykel – og affaldskælder og "barnevognsrum" i stueetagen samt p-kælder med direkte adgang via elevator.
Fællesarealer - udendørs	Ingen
Fællesarealer - i lokalområdet	Offentligt tilgængeligt byrum med butikker for foden af bygningen og offentligt tilgængelig park tæt ved (J.C. Jacobsens Have). Beboerne får derudover adgang til et fælleshus for hele bydelen på en anden adresse.
Organisering af fællesaktiviteter	Ejerforeninger for boligerne og for hele tårnet. Derudover en facebookgruppe for beboerne, og en facebookgruppe for beboere i Carlsberg Byen samt mulighed for at følge med på carlsbergbyen.dk, hvor alle aktiviteter i kvarteret samles i en eventkalender for området.



Figur 39: Udsigten mod nordøst set gennem to åbne skydevinduer © Cadwalk.

HØJHUSETS ARKITEKTUR OG PROGRAMMERING

Kontekst: Lige midt i den urbane by

Bohrs Tårn ligger i det nye bykvarter, Carlsberg Byen, i København, hvor det gamle danske bryggeri engang havde til huse. Tårnet er placeret i bydelens sydøstlige hjørne i det tæt bebyggede stations- og campusområdet i hjørnet mod Vigerslev Allé og Vester Fælledvej. Der er mange caféer og indkøbsmuligheder, og et liv af studerende og pendlere, som skal med S-toget. Det betyder, at man fra Bohrs tårn bevæger sig fra foyeren ud i et urbant miljø ved Tapperitorvet og Humletorvet. På bagsiden af tårnet ligger J.C. Jacobsens have med de berømte hængende haver. Området stod færdigt om-

kring 2016 og udgør første etape af Entasis' masterplan (2006) for det gamle Carlsberg område. Tårnet ligger relativt højt, og det kan ses fra det meste af Vesterbro og dele af Valby.

Arkitektonisk idé: Åbne funktioner i bunden og boliglivet trukket op i højden – og væk fra larmen

Bohrs Tårn er, som de andre tårnhuse i Carlsberg Byen, placeret på en relativ stor base. I dette tilfælde Carlsberg Campus, som løber op til og med 7. etage. Den huser Københavns Professionshøjskole, hvor flere tusinde studerende dagligt har deres gang. Massivet er i den vestlige side bygget sammen med de hængende haver, som omgrænser Jacobsens have. Det betyder,



Figur 41: Facadeudsnit fra østsiden med den brun-rødlige facade og skydevinduerne © Visualisering Cadwalk.

at boligerne i tårnet er trukket væk fra gadeplanet og væk fra byens larm og op i lyset. Den private adgang via en stor aflåst foyer i bygningens sidefløj er også med til at understøtte det tilbagetrukne boligliv i højden. Det samme er den direkte adgang fra bil- og cykelkælderens via trappe eller elevator. Det betyder, at beboerne i bolig-tårnet ikke fornemmer, at de deler bebyggelse med campus. Facaden er bevidst anonym – glat og struktureret ud fra etagernes glaspartier, hvilket får bygningen til at fremstå som et klassisk højhus uden synderlige kendetegn, hvilket er understøttet af bygningens varme mørkrøde farve. Samtidig er massivet med til at forme den tætte gadestemning. I massivets stueplan ligger mere end 20 forretninger som f.eks. supermarkeder, kaffebær, bager og apotek.

Byggeprogram: Store boliger med lys fra to verdenshjørner

Boligerne er relativt store, og der er på hver etage kun etableret fire lejligheder rundt om en elevator- og trappekerne, bl.a. fordi kommunen anbefalede, at boligerne skulle have lys fra to sider. Samtidig har det udførende arkitektteam og bygherren prioriteret boligarealet frem for fællesrum med den konsekvens, at de nødvendige fællesrum til trappe, elevator mv. er minimeret. Bortset fra foyeren i stueetagen, som både i størrelse og aptering træder frem som et velkomstrum, der mest af alt markerer en vis social status, ikke som et egentlig brugsrum. Ingen af lejlighederne har altan, både fordi de

i så fald skulle tages fra boligarealet, og fordi kommunen ønskede en glat ydre facade uden udehængende altaner. I stedet valgte de skydevinduer i hver tårnhjørne i boligens opholdsrum, som kan åbnes op i begge side, og derved kompensere for det manglende private udeareal. Kun de tre boliger på 8. etage, som ligger ved massivet, har adgang til private tagterrasser. Kravet om 1 % til fællesarealer løses samlet ved at etablere et fælleshus for flere bebyggelser i Carlsberg Byen på en anden adresse nær tårnet.



Figur 42: Boligplan for sydvestvendt lejlighed på 16. etage på i alt 191 m². © Carlsbergbyen.dk/tilsalg.



Figur 40: Visualisering af stations- og campusområdet mellem Vigerslev Allé og Vesterfælledvej. Her rejser Bohrs Tårn sig fra et massiv, som huser Campus Carlsberg, De Hængende haver og Forskerboligerne. Indgang til tårnet sker via Tapperitorvet og gennem en stor foyer. Tapperitorvet ses forrest på visualiseringen. © Carlsbergbyen.dk.

HØJHUSETS FORMÅL OG MÅLGRUPPE

Formål: At skabe eksklusive lejligheder i et high-end højhusbyggeri

I Entasis’ prisbelønnede masterplan for Carlsberg Byen er der udpeget ni steder til højhusbyggeri, hvoraf Bohrs Tårn er det første, der blev realiseret. Tårnene i Carlsberg Byen er tænkt som en sammenhængende arkitektonisk helhed. Bl.a. fremstår bygningerne i mørke facadefarver, som matcher de oprindelige rødlige murstensbygninger fra bryggeriet, som stadig står tilbage. De er alle bygget sammen med et massiv, som markerer placeringen af en central plads. Forslaget om at bygge højt kom af flere grunde: For det første har hensigten været at få flere byggeretter i spil. Ikke kun pga. økonomien, men fordi man ønskede at skabe et fortættet bymiljø, som mindende om de eksisterende bydele i København, men med nye, moderne boligformer. Inspirationen til Carlsberg Byens højhusbyggeri har været high-end-byggerierne i England med dens concierge-funktion, den hotellignende lobby og integreret fitness-rum kun for beboerne. Særligt foyeren blev et centralt greb i Bohrs Tårn, mens man vurderede at danskerne ikke ville være villig til at betale for de andre funktioner.

Målgruppe: Luksus og moderne livsstil til folk, der vælger bylivet til

Forretningsmodellen var i første omgang at bygge til *emptynesters* som den primære målgruppe: Ældre par med voksne børn fra Nordsjælland, som ville sælge huset og bo urbant, moderne og eksklusivt. Samtidig fravalgte man udenlandsdanskere, da visionen var at boligerne i Carlsberg Byen skulle bidrage til hverdagslivet i bykvarteret. Det er sikret ved at beboerne skal have fast bopæl i lejlighederne. Da lejlighederne blev sat til salg som projektsalg, var målgruppen dog betydelig bredere. Også småbørnsfamilier viste interesse for projektlejlighederne, og det samme gjorde unge par uden børn. Særligt beboere fra andelslejligheder og mindre lejligheder i naboområderne viste interesse. For at tilgodese disse nye målgrupper valgte Carlsberg Byen i den endelige programmering af Bohrs Tårn at reducere de oprindelige lejlighedsstørrelser, så der er fire boliger på stort set alle etager. Samtidig blev der sat flere vægge ind, så der kom flere værelser i lejlighederne. En anden læring man også gjorde sig, var at salget ikke startede ovenfra – fra 29. etage med den flotteste udsigt og nedefter, som man kender det fra andre lande. Snarere startede salget nedefra: Først de tre boliger med privat tagterrasse på 8. etage og derefter opefter. Enkelte boliger er



Figur 44: Boliger med plads til barnevogn og en unik udsigt over byen. Det er nogle af de kvaliteter, beboerne fremhæver som vigtige. © Cadwalk.



Figur 43: Boligernes eksklusivitet og beliggenheden i Carlsberg byen står centralt i formidlingen af Bohrs Tårn. Det er symboliseret ved udsigten ud over byens tage, J.C. Jacobsens gamle have og de bynære tove med cafeer og byliv. Markedsføringen af boligerne handler i høj grad om, at få folk op i tårnene, så de selv erfarer, hvordan et boligliv kan se ud i højden, oplyser salgsafdelingen i Carlsberg Byen. © Salgsbrochure, Carlsberg Byen.

stadig ikke solgt. Måske fordi prisstigningen pr. etage er relativ høj, og det, køberne egentlig bød ind på, var konceptet for hele kvarteret, ikke det konkrete højhus, viste en rundspørge fra Carlsberg Byen. Derudover efterlyste potentielle købere en altan. Erfaringer med Bohrs Tårn har haft stor betydning for udviklingen af de øvrige otte tårne i bydelen, både hvad angår målgruppe, programmering og prisrammen pr. m².

BEBOERNES OPLEVELSE AF BOLIGKVALITETER OG FÆLLESSKAB

Boligkvalitet: Udsigt og privatliv midt byen
Beliggenheden midt i byen og boligernes eksklusivitet fremhæves som de vigtigste kvaliteter ved Bohrs tårn. Eksklusiviteten understøttes symbolsk af de store glasdøre fra gulv til loft i boligernes centrale opholdsrum, som giver en panoramaudsigt over byen, og - afhængig af placering – Øresund, Køge Bugt eller Roskilde Domkirke, når vejret er klart. En far med en datter forklarer f.eks., hvordan han går med barnevognen frem og tilbage oppe i lejligheden, når det er sovetid – så kan han samtidig følge med i byens liv og solens gang over him-

len. For flere beboere er udsigten og boligerne placering i højden knyttet til en følelse af at kunne trække sig tilbage fra byens pulserende liv; et privat åndehul midt i byen. En enkelt beboer sammenligner stemningen i sin bolig med den følelse, han får, når han ankommer til sit sommerhus. Højden giver rig adgang til lys, luft og himmel – og ro.

”
De første mange måneder, hvor jeg kørte ned med elevatoren, havde jeg det som jeg var på hotel.

Manglen på privat uderum i form af en altan eller en tagterrasse nævnes af flere. En beboer synes det er mærkeligt at betale 8. mio. kr. for en lejlighed uden altan. Andre – særligt tidligere husejere, som er flyttet til byen for at være tæt på kulturudbud – har investeret i sommerhus eller en båd for at kompensere, siger de. Selv om skydevinduerne kan åbnes i begge sider, og det giver beboerne mulighed for at tage højde for vindretningen, åbner de dem sjældent, siger de, men de er glade for arrangementet. For børnefamilierne er der også en vis bekymring omkring børnenes sikkerhed. En familie fortæller, at de til sidst måtte skrue håndtagene af glasdørene, så deres fireårige

dreng ikke kunne åbne dem. Selvfølgelig af at være firstmover på en ny type urbane højhusbyggeri i Danmark skinner igennem i flere interviews. Flere beboere forklarer, hvad Bohrs Tårn kan i forhold til de ældre herskabsboliger, de ellers har set på i byen, og de sammenligner deres boligliv med højhuseerfaringer fra udlandet: Udsigten, foyeren, elevatoren og den internationale stemning, når de i elevatoren møder folk fra udlandet, som er i Danmark med deres arbejde. P-kælderen med privat parkering og elevatoradgang fremhæves også som en luksus.

”

Nej, jeg tror ikke, jeg ville sige jeg bor i et højhus. Jeg ville sige jeg bor i et tårn. 'Det store tårn', eller også ville jeg sige at jeg bor i Carlsberg Byen.

Børnefamilierne fortæller også, hvor dejligt det er at kunne køre helt op på deres egen etage uden at skulle bære udstyr op ad en trappe, som det havde været tilfældet, hvis de var blevet boende i en klassisk københavnerlejlighed. At Bohrs Tårn er et af de første "nye" bolighøjhuse i København gør desuden, at der ifølge flere beboere, har været en tilpasningsperiode, hvor byggetekniske problemer og fejl har skulle udbedres.* Som en beboer begrundet det, drejer det sig om typiske "nybyggeri-fejl" omkring drift, byggeteknik, ventilationssystem mv. Men fordi her er tale om et højhusbyggeri, er behovet for driftssikkerhed og tryghed ekstra højt hos beboerne – særligt i forhold til evakuering. Som konse-

kvens har den pågældende beboer en evakueringsplan liggende synligt fremme i sit køkken.

**Interviewsne i Bohrs Tårn blev foretaget inden det i maj 2020 viste sig, at der var problemer med facaden.*

Fællesskab: Fællesskab er en god hilsekultur og mest noget, de andre har brug for

Beboerne nævner alle den netop gennemførte halloween-begivenhed som et eksempel på fællesskabet i Bohrs Tårn. Her gik flere af tårnets mindre børn rundt og bankede på døre og lavede 'trick-or-treat'. Arrangementet var inden blevet annonceret i facebookgruppen, og flere beboere havde derfor hængt halloween-pynt på døren, så børnene kunne se, at de godt måtte ringe på. Facebookgruppen nævnes også af alle beboere som en platform, hvor de kommunikerer med hinanden – dog primært om praktiske forhold vedr. livet i bygningen. F.eks. har flere beboere lagt små videoer op med lamper, der gynger i stormvejret. Ellers er der kun relativt få fællesaktiviteter i Bohrs Tårn, siger de. Hvilket, bemærker flere beboere, hænger sammen med manglen på fællesrum. Flere beboere ønsker sig en tagterasse med grill og opholdsmuligheder, et lille værksted eller et fælleskøkken med gæsteværelse. Det er værd at bemærke, at ingen beboere nævner foyeren som et fællesrum. Måske fordi de fleste beboere benytter den direkte adgang fra p-kælderen og sjældent kommer ind og ud gennem foyeren.

Ønsket om et fællesrum skal også ses i relation til, at det er begrænset, hvor meget de enkelte beboere selv ønsker at bidrage til fællesaktiviteter og begivenheder. Flere udtrykker behovet for fællesskab, som noget de

andre i bygningen sikkert vil nyde godt af, men som de ikke nødvendigvis selv har overskud til at deltage i. Her skal det også bemærkes, at ønsket om fællesrum i lige så høj grad går på rum, som beboerne kan bruges med deres private gæster – ikke naboerne. Både fordi det, som en beboer forklarer, er svært at overskue hvem, der egentlig er ens nabo, fordi der er så mange, der bor i tårnet. Der er også mange flytninger, og hvordan skal man så genkende sine naboer, når man står nede i Lagkage-

”

Der sker ikke noget i tårnet i sig selv. Med tiden kommer der til at foregå noget i Carlsberg Byen. Og jeg har heller ikke det store behov for naboskab.

huset på hjørnet? Generelt ved beboerne dog, hvem de bor på etage med, særligt på deres egen "side af elevatoren", jf. etagernes inddeling på hver side af trappe/elevatoren. Flere kan berette om beboere, som har private relationer til hinanden, og som kan låne ting af hinanden, have en ekstra-nøgle liggende, vande blomster, mens de er væk osv. De fleste beboere er tilfredse med "den hilsekultur", der er, hvor man ikke nødvendigvis skal være venner. Beboernes beskrivelse af elevatoren som et forpligtende socialt rum illustrerer pointen: Mens nogen ser turen op og ned, som en kærdommen mulighed at få hilst på nogle beboere – særligt, hvis der er børn med, som gerne vil tale, kan elevatorturen for andre være socialt intimiderende. En far til en stor teenager fortæller, at han og sønnen godt kan finde på at vente på den næste elevator, hvis der i forvejen er nogen med – de orker ikke rigtig at stå og konversere. De mange udearbejdende beboere henviser til byen som en væsentlig arena for social aktivitet, ligesom de mange aktiviteter Carlsberg Byen har iværksat på tværs af bydelens bebyggelser som del af fællesskabet. Fællesskabet er altså mere noget, man primært henter ude i byen.

OPSAMLING – ERFARINGER FRA BOHRS TÅRN, KØBENHAVN

Bohrs Tårn er et af de første nye bolighøjhuse i Danmark og illustrerer, hvordan danskernes forhold til at bo i højden er under udvikling. I første omgang var tårnet tænkt som et *high-end* højhusbyggeri for økonomisk velstillede seniorer fra Nordsjælland, som ønskede sig luksusboliger med store rum og panoramaview. Men under projektsalget viste bebyggelsen sig at have en langt større appel: Også lokale byboere, herunder børnefa-

milier, par uden børn har fundet sig til rette i Bohrs tårn, ligesom disse grupper i dag også viser interesse for de andre boligårne i Carlsberg Byen. Fælles for beboernes valg af Bohrs Tårn – som for de andre årne i bydelen, der allerede er opført eller undervejs - er ønsket om at bo midt i byen, og her fremhæves udsigten, boligernes tilbagetrækthed og elevatoren som en kvalitet. Carlsberg Byen har selv gjort sig en del erfaringer fra Bohrs Tårn, som er taget med i udviklingen af de andre årne.

- Målgruppen er langt bredere end man oprindeligt havde forestillet sig, og andelen af økonomisk velstillede seniorer med stor friværdis er tilsvarende mindre. Beboerne har kun i begrænset grad været villige til at betale meget ekstra for at komme en etage højere op og få en bedre udsigt, hvilket indikerer at markedet for store high-end penthouses i toppen er begrænset. Carlsberg Byen har på baggrund heraf besluttet at arbejde med en langt større boligvariation i de kommende tårnhuse og samtidig udnytter pladsen bedre. Derved sænkes boligpriserne.
- Generelt har børnefamilier været langt mere interesseret i Bohrs Tårn, end Carlsberg Byen havde forventet. Særligt unge par med småbørn fra omkringliggende kvarterer, som ikke ønsker at flytte ud af byen, har vist en interesse og fremhæver elevatoren og plads til barnevogn som et vigtigt argument. Vigtigst er dog udsigten og områdets muligheder.
- Udsigten er vigtig, fordi den giver et andet perspektiv over byen – og naturen, selv om man er i byen. For det andet er udsigten med til at understøtte en følelse af tilbagetrækthed og privatliv, som flere beboere finder beroligende, først og fremmest pga. kontrasten til det larmende byliv uden for højhuset.
- Beboerne påtaler manglen af en altan, og Carlsberg Byen erkender, at for nogle har det været grunden til, at de ikke valgte en bolig i Bohrs Tårn. De store skydevinduer kan til dels løse beboernes behov for et privat uderum, men pga. blæst er det begrænset, hvor meget de bruges. Flere fremhæver dog kvaliteten i at åbne op fra to vindretninger.
- Det er uvist om fællesrum i Bohrs Tårn havde genereret mere fællesskab blandt beboerne, eller om forventningen om fællesskab mere er noget, der knytter sig til byens rum frem for bygningen. Beboernes beskrivelse af deres egne behov kunne pege på, at de generelt har det fint med at kende deres naboer og hilse på hinanden i elevatoren. Foyeren fremhæves af flere som et godt rum, men sættes ikke i relation til fællesskab. Hertil hører, at mange beboere ikke benytter foyeren som indgang, men kommer fra p-kælderen, hvor der er privat cykel- og bilparkering.



Figur 45: Foyeren i Bohrs Tårn er stor og indrettet med designermøbler. Inspirationen er hentet fra high-end højhuse i England. © Carlsberg Byen.

AMARYLLIS HUS, GRØNTTORVET KØBENHAVN (2018)

BØRNEFAMILIEFÆLLESSKAB MED VILLAVEJENS KVALITETER



Fakta om projektet	
Adresse	Paradisøblevej 82, 2500 Valby
Kommune	Københavns Kommune
Udvikler	FB Gruppen A/S
Arkitekt	Tegnestuen LOKAL og Mangor & Nagel
Højde	15 etager, 45 meter
Antal m² samlet byggeri	9300 m²
Ejerform	Ejer
Byggeomkostninger	Ønskes ikke oplyst
Boligtyper – og størrelser	Amaryllis Hus indeholder 83 lejligheder, heraf 53 i tårnet. Lejlighederne varierer mellem 2-4 værelser fordelt på 65-146 m².
Priser	Solgt til priser fra kr. 30-34.000 pr. m² i 2017. Dvs. knap 2 mio. for en 65 m². bolig, omkring 5 mio. for en stor bolig på 146 m².
Fakta om byggeprogram	
Private udearealer	Alle lejligheder har mindst en altan (5,5 m²) og til boligerne på 14. etage hører der en privat tagterrasse placeret på 15. etage.
Fællesarealer - indendørs	En elevator, ankomstområde med postkasser, trappeopgang, fordelingsgange, parkerings- og cykelkælder.
Fællesarealer - udendørs	Fælles tagterrasse og orangeri placeret på taget af længen syd for tårnet.
Fællesarealer - i lokalområdet	Park og fælleshus (under opførsel). Desuden offentligt byrum med bænke og bl.a. en petaunge-bane lige op til Amaryllis Hus.
Organisering af fællesaktiviteter	Facebookgruppe.

Figur 46: Amaryllis Hus ligger på Grønttorvet i Valby. Bebyggelsen består af tårnet og en boliglænge på 4, 5 og 6 etager. I planen for Grønttorvet er der lagt stor vægt på det grønne og på fællesskab. Der etableres en 23.000 m2 stor park og et fælleshus lige ved Amaryllis Hus. I selve tårnet er der ingen fælleslokaler, men på taget af længen findes en fælles tagterrasse med et væksthushus, som er åben for alle i Amaryllis Hus. © Bjørn Pierri Enevoldsen.

HØJHUSETS ARKITEKTUR OG PROGRAMMERING

Kontekst: Et ud af fire højhuse i en ny grøn bydel med plads til fællesskab

Amaryllis Hus ligger i en ny bydel i Valby, opkaldt efter en gros-grønttorvet, som nu er flyttet ud af byen. Masterplanen for området er tegnet af Polyform i 2014. Visionen var at skabe en bydel med boliger, erhverv, butikker, daginstitutioner, fællesfunktioner og mange rekreative områder. Strukturen fra den tidligere hal skulle omdannes til park og udgøre et 23.000 m² stort grønt hjerte i bydelen med plads til aktiviteter og et stort fælleshus for alle i bydelen. Konceptet for parken, der er tegnet af 1:1 Landskab, er "Den spiselige park", og den forventes at stå færdig i 2022. Parken skal udgøre områdets hjerte og skal sammen med nyttehaver og tagterrasser med væksthuse gøre Grønttorvet til en grøn bydel med plads til fællesskab. Amaryllis-tårnet ligger umiddelbart ud til Grønttorvsparken. I den nye bydel er der i dag indkøbsmuligheder, café og en dagsinstitution og på sigt er det planen, at der kommer flere cafeer, spisesteder og endnu en daginstitution.

Arkitektonisk idé: Vartegn integreret med den øvrige bebyggelse

Det er tanken, at tårnene på Grønttorvet skal fungere som vartegn for området og kunne aflæses som tårne

samtidig med, at de er en del af en arkitektonisk sammenhængende bydel. Det var derfor et krav i masterplanen for Grønttorvet, at tårnene på Grønttårnet skulle integreres i den omgivende bebyggelse - og hverken stå adskilt fra eller placeret oven på en karrébebyggelse. Amaryllis Hus består af et længehus i 4, 5 og 6 etager og et tårn på 15 etager, og repræsenterer derfor typen boliglænge med tårn. Alle bygninger på Grønttorvet har facader af tegl, primært i varme farvenuancer. Hensigten var, ifølge arkitekt Claus Smed Søndergaard fra Mangor & Nagel, at give oplevelsen af samme materialitet trods variation i bebyggelsestyper. Tegnestuen Lokal har haft ansvaret for facaden på Amaryllis Hus, hvor der er arbejdet med at skabe dybde og variationer gennem murstenenes reliefvirkninger og de forskudte altaner. Det har resulteret i en præmiering af Amaryllis Hus fra Københavns Kommunes for smuk arkitektur i 2019.

Program: Et hus uden fælleslokaler fordi fællesskabet understøttes i bydelen

Amaryllis-tårnet indeholder 53 boliger på mellem 2 og 4 værelser og på mellem 65 og 146 m². I stueetagen er der en café. I bygningens indre rum er der placeret én elevator og en trappe, som ikke er lukket af mod elevatoren. Rummet er hvidmalet og fremstår lyst, selvom der ikke er dagslys. Adgang til lejligheder fra etagerne fore-

går særskilt gennem en fordelingsgang, der er aflukket fra trappeopgangen med en branddør. Alle lejligheder har en altan afskærmet med værn i corten-stål, og til lejlighederne på 14. etage hører der store private tagterrasser placeret på 15. etage med adgang via trappe. Beboerne deles om et mindre ankomstområde med postkasser, uden mulighed for ophold, og en cykel- og p-kælder uden direkte adgang til elevatoren, hvilket betyder at beboerne skal gå gennem ankomstområdet, når de skal op i deres lejlighed fra p-kælderen. På toppen af længen findes en fælles tagterrasse for beboere i både tårn og længe. Her er udendørs opholdsareal og et væksthuse med muligheder for at sidde i læ en større del af året. Et frivilligt havefællesskab styrer dyrkning i væksthuset og på tagterrassen. Mod syd ligger et offentligt udeareal med træer og en petanquebane, ejet af en anden grundejerforening, men med offentlig adgang. Der er generelt lagt op til at fællesskabet på Grønttorvet foregår i parken, fælleshuset og de øvrige udearealer frem for i de enkelte boligtårne.

HØJHUSETS FORMÅL OG MÅLGRUPPE

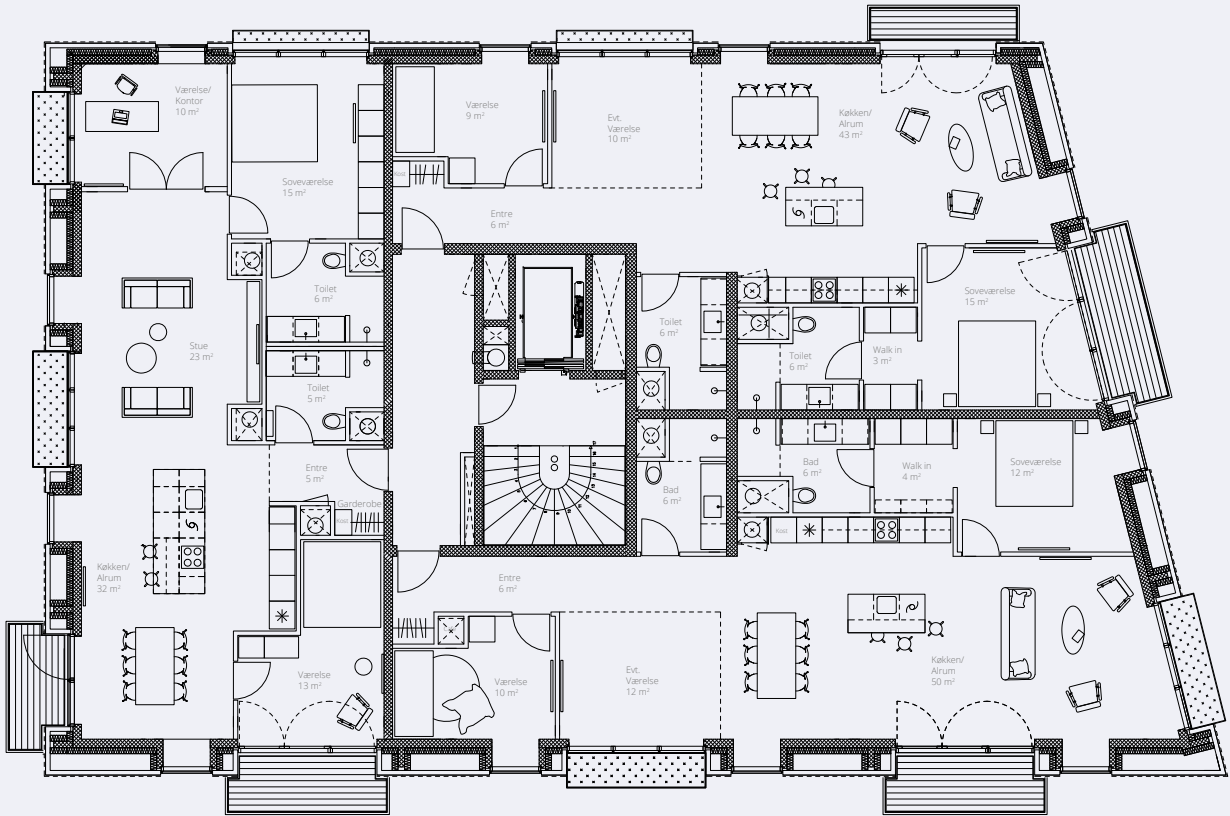
Formål: En blandet bydel med variation i bebyggelsestyper og plads til rekreative arealer

Grønttorvet er planlagt til at rumme forskellige bebyggelsestyper; ejendomme med lejligheder, byhuse, rækkehuse og tårnbebyggelser. I masterplanen blev der udpeget fem byggefelter, hvor der kunne opføres højhuse på mellem 60 og 80 meter. Kombinationen af en gennemgående tæt karréstruktur og tårne muliggjorde den store park. I den efterfølgende lokalplanproces blev antallet af tårne reduceret til fire. Tårnet i Amaryllis Hus er et af de tre tårne, der på nuværende tidspunkt står færdige.

Målgruppe: Et tårn for alle som også viste sig attraktiv for børnefamilier

Amaryllis Hus er bygget til og markedsført overfor kvalitetsbevidste singler, par og børnefamilier, som ønsker fællesskab og bynatur. Variationen i lejlighedsstørrelser og fleksibilitet i forhold til antallet af værelser har gjort det muligt at tiltrække både singler, der søger en "egoistbolig" og store børnefamilier, der har behov for fem værelser.

Figur 48: Amaryllis Hus er markedsført som et byggeri med en spektakulær udsigt samt grønne og bæredygtige elementer integreret i arkitekturen hele vejen op til 15. sal: "Grønne facader og plantekasser, solceller på taget samt grønne tage sikrer, at Grønttorvets ånd og historie videreføres." En central del både af markedsføringen og beboernes fortælling om Amaryllis tårnet er, at det er en del af udviklingsområdet Grønttorvet. Udvikleren FB Gruppen beskriver Grønttorvet som "en grøn og moderne bydel" med folk i alle aldre, spændende arkitektur, væksthuse, grønne tage og fokus på fællesskaber. De taler om "unikke relationer og naboskaber", og "at dine børn kan få legekammerater rundt om hjørnet, mens du selv kan skabe nye bekendtskaber gennem de mange grønne fællesarealer og sociale byrum." © Tom Jersø.



Figur 47: Eksempel på plan – her 14. etage i tårnet i Amaryllis Hus. © Tegnestuen LOKAL & Mangor & Nagel.

Det er lykkedes at tiltrække en blandet beboergruppe i tårnet, herunder børnefamilier. Nogle beboere vurderer, at der bor børn i ca. 30 % af lejlighederne, andre at andelen er næsten 50 %. Det er primært førskolebørn, men der bor også en del skolebørn. Mange af børnefamilierne bor på de øverste etage og har valgt udsigten frem for nærheden til udearealerne. Nogle har i forvejen en tilknytning til lokalområdet og har valgt en ny bolig i nærheden af deres børns skole eller daginstitution. Mange – både børnefamilier og *emptynesters* har fravalgt hus med have og valgt en mindre vedligeholdelseskrævende bolig.

BEBOERNES OPLEVELSE
AF BOLIGKVALITETER OG
FÆLLESSKAB

Boligkvalitet: Uforstyrret udsyn med haveliv i højden
Beboerne i Amaryllis oplever generelt ikke, at de bor i et højhus. Nogle omtaler det som et tårn og oplever, at de

bor højt. Andre siger blot, at de bor på Grønttorvet, og at de har valgt udsigten til, men tænker ikke over, at de bor højt. En afgørende boligkvalitet for beboerne i tårnet er i alle tilfælde udsigten. Beboerne lægger vægt på, at den er *”uforstyrret”*, og at der ikke er andre, der kan kigge ind i deres lejligheder. De fremhæver også, at der er *”luft mellem bygningerne”* på Grønttorvet. En beboer fortæller: *”Jeg ville aldrig kunne bo i højhus med et tilsvarende højhus overfor, som man kiggede ind i.”* Udsigten giver fred og udsyn, og beboerne nyder at kunne se vand og horisont fra deres bolig. En beboer beskriver, at det minder ham om at klatre i træer, hvilket han elskede som barn. En anden, at det minder om hendes opvækst: *”Jeg er opvokset ved Vesterhavet. Så det betyder noget at kunne se vand. Det er lidt den samme fornemmelse, jeg får heroppe.”* En tredje fortæller, at de ikke *”behøver at tænde for fjernesynet.”* Beboerne følger også med i hverdagsbegivenheder i byrummene foruden af tårnet og på altanerne i nabobygningerne. Flere beboere roser plantekasserne uden for vinduerne, hvor der vokser stedsegrønne planter, der vandes automatisk. Det giver en oplevelse af natur i højden.



Figur 49: Interiør fra lejlighed i tårnet i Amaryllis Hus med udsigt over det gamle Valby. Foran vinduet ses plantekasser med beplantning, der vandes automatisk. © Kirstine Mengel.

En anden boligkvalitet alle fremhæver, er altanen. Nogle beskriver, at de bruger den, ligesom de brugte deres have: *”Vi planter hvert forår, ligesom i haven, men her er det selvfølgelig mere overskueligt. Og vi spiser lige så meget ude her, som vi gjorde, da vi boede i hus.”* Andre bruger den kun sjældent til ophold, men synes alligevel, at den er helt afgørende for deres boligliv, fordi den giver luft og mulighed for at åbne lejligheden op. De fleste er trygge ved, at deres børn bruger den. En enkelt beboer på 14. etage har dog ikke altandørene åbne, når børnene er hjemme – af frygt for, at det yngste barn vil klatre op og falde ud. Men hun understreger, at det samme ville gøre sig gældende, hvis hun boede på 4. sal.

”
Plantekasserne fjerner noget af fornemmelse af, at man bor i højhus. Her er græs foran vinduerne, og man kan ikke kigge direkte ned. Det er godt for dem med højdeskræk. Det minder om et sommerhusområde, fordi det er hårdføre planter.

Beboerne på 14. etage har ud over altan også en stor privat tagterasse. En beboer siger: *”Det er lige som at have en kæmpe have på taget.”* En anden fortæller, at de har fået bygget en plateau, så de kommer højere op i forhold til den lukkede brystning og dermed har bedre udsigt, når de sidder ned. De har desuden et væksthuse på tagterrassen. Beboerne er glade for at vise deres tagterrasser frem for gæster. Der er kun ét minus ved tagterrassen, og det er adgangsvejen via trappe, lyder det samstemmende.

”
Drengene elsker det – og jeg lover dig: Der bliver blæret med, at vi bor så højt. Så har de venner med hjemme, som skal op og se tagterrassen. I sommers havde vi også en lille svømmepool deroppe. Det var et hit.

Den primære ulempe ved at bo i højhus er ifølge beboerne elevatoren. Dels at det tager ekstra tid at komme ned på gaden i forhold til andre boligformer og dels at en elevator er for lidt til 53 boliger, fordi den af og til er i stykker.

Fællesskab: Børnefamiliefællesskab som på villavejen
Det er særligt børnefamilierne i tårnet, der engagerer sig i fællesskabet. De mødes f.eks. til fællesspisning og loppemarked. Alle bliver inviterede, men det er primært børnefamilierne der kommer. Forældrene beskriver, hvordan dørene står åbne for børnene: *”Jeg synes, det minder om min opvækst, hvor vi ikke havde telefon og kunne aftale at mødes, så vi løb bare ud og ind ved hinanden.”* En anden fortæller, at hendes børn, *”sætter pris på naboskabet. Der er forskel på at bo i hus og så her: På vores villavej i Hvidovre løb der ikke børn på kryds og tværs; her er der altid nogen.”*

”
Det der med at højhuse ikke er gode for børn. Faktisk så er det modsat, synes jeg. Der masser af bofællesskab her, fordi de løber ud og ind til hinanden. Eller de tager elevatoren ned til 5. sal uden sko. Så muligheden for at lege med hinanden er sindssyg stor her.

Nogle familier kender hinanden fra den lokale børnehave og støder jævnligt på hinanden i lokalområdet og i bygningen. Særligt børnefamilierne beskriver ankomstområdet, elevatoren og gangene ind til boligerne som sociale rum. De taler stort set altid med de andre, der er med elevatoren, særligt når de har børnene med. Der er ingen døre mellem trappen og elevatoren, hvilket gør at beboerne kan se dem, der bruger trappen, når de venter på elevatoren. Trappen bliver også brugt til at sende børnene *”ud på trappetur, når de har siddet for længe. Så får de rørt sig lidt.”* Særligt på de etager, hvor der bor børnefamilier, har beboerne sat et personligt aftryk med barnevogne, løbehjul og skøjter foran hoveddøren. Nogle efterlyser planter og en bænk i ankomstområdet: *”Det er så kedeligt og trist, når man kommer ind.”* Det kunne gøre det mere attraktivt at opholde sig der, når man venter på nogen, bl.a. for børnene. Facebookgruppen for beboerne i tårnet bidrager også til børnefællesskabet: *”Det er også gennem facebookgruppen vores børnekontakter er blevet udvidet.”* Også *emptynesterne* roser Facebookgruppen og oplever, at den giver et godt fællesskab med de øvrige beboere, og at det er her beboere har kontakt på tværs af livssituation og alder. Den fælles tagterasse, som beboerne i tårnet deler med resten af bebyggelsen, bruges kun i meget begrænset omfang. Dem på 14. etage har deres egen tag-

terrasse, andre siger: *"Jeg har jo min altan."* Mange synes, den ligger for langt væk. De bruger hellere parken eller udearealet ved bebyggelsen, når de alligevel skal ulejliges sig ned og ud. En af beboerne i tårnet efterlyser en lukket gård kun for beboerne, så det vil være nemmere at mødes med sine naboer udendørs, både for børn og voksne.

”

I starten tænkte jeg, jeg også skulle være med i taghavefællesskabet, og jeg meldte mig ind og betaler stadig kontingens. Vi tænkte, det var fedt at kunne sætte sig der og spise pizza, men vi bruger det ikke. Der er for langt - først skal vi ned, så skal vi hen, og så skal vi op igen. Hvis det havde ligget med direkte adgang fra vores tårn, var det noget andet. Vi synes det er lettere at gå i parken end op på tagterrassen.

Beboerne i tårnet oplever ikke, at de indgår i et fællesskab med beboerne i længen. Dette skyldes kombinationen af separate indgange, den omstændelige adgang til den fælles tagterrasse fra tårnet, private tagterrasser, altaner og parken som attraktive alternativer til tagterrassen, og det at der ikke er en fælles lukket gård kun for beboerne. Beboerne i længen oplever det samme. En beboer i tårnet siger: *"Jeg kender kun dem i tårnet, ikke dem i længen. Jeg aner ikke hvem de er."* En beboer i længen siger: *"Dem fra tårnet hilsner ikke rigtig. Jeg har helt styr på, hvem der bor i vores opgang, men fra tårnet kommer der alt for mange ud."* En beboer fortæller dog om en enkelt aktivitet på tværs af tårn og længe: *"Til gengæld så inviterede dem, der boede øverst med tagterrasse op til nytårsaften. De sagde 'tag gerne svigermor og en flaske med'. Det synes jeg var flot."* Til gengæld ser beboerne i tårnet sig selv som en del af et fællesskab på Grønttorvet, og de roser den plan, der ligger til grund for udviklingen af området, særligt at der er lagt væk på fællesskab og bynatur. De bruger parken, og de forventer at bruge fælleshuset, når det står færdigt.

OPSAMLING – ERFARINGER FRA AMARYLLIS HUS

Amaryllis Hus består af et tårn og en længe i en samlet bebyggelse i den nye bydel Grønttorvet i København og repræsenterer derved en ny fortolkning af et bolig-højhus, selv om den sociale sammenhæng mellem tårn og længe er svag. Tårnet har med sine 15 etager formået at tiltrække en blandet beboergruppe i forhold til alder og livssituation. De er alle tiltrukket af Grøntorvets vision om natur, fællesskab og kvalitet. I forhold til de andre højhuse vi har besøgt, bor her mange børnefamilier. Særligt børnefamilierne oplever det som et godt og nemt sted for børn at vokse op og med mulighed for masser af fællesskab. Mange forældre sammenligner dette børneliv med deres egen opvækst på en børnerig villavej. Omdrejningspunktet for fællesskaber i tårnet er særligt elevatoren, trappeopgangen og fordelingsgange, institutioner og aktiviteter uden for bygningen samt Facebookgruppen.

- Beboerne i tårnet opfatter ikke beboerne i boliglængen som deres naboer, og der ser ikke ud til at være noget nævneværdigt fællesskab på tværs af de to dele af bygningen. Separate indgange, forholdsvis lang vej for beboerne i højhuset den fælles tagterrasse på toppen af længden, og fraværet af en fælles privat gård kun for beboerne begrænser fællesskabet mellem beboere i tårn og længe.
- At dette højhus kun rummer 53 boliger, der deles om en fælles opgang, giver beboerne en god fornemmelse af, hvem de andre er. Den sociale overskuelighed ser ud til at fremme en hilsekultur og oplevelsen af naboskab mellem beboerne i tårnet.
- Tårnet opleves som et rigtig godt sted for børn at vokse op og giver gode rammer for et stærkt fællesskab for børnefamilier, hvor børn kan løbe ind og ud af hinanden hjem og møde nye venner. Blandt andet elevatoren er et sted børnefamilierne møder og taler med andre i samme livssituation, og den opleves ikke som en barriere for et godt børneliv.
- Trods 15 etagers højde og udsigt ud over byen, opleves tårnet ikke som et højhus af beboerne. De beskriver generelt ikke nogen gener ved at bo højt - ud over den ekstra tid det tager at komme ned, og at det er sårbart med kun én elevator, hvis den går i stykker.
- Den ugenerede udsigt betyder meget for beboerne. Beboerne har haft råd til at vælge en bolig med en

god ugeneret udsigt, og de ville ikke bryde sig om at bo her, hvis der var andre højhuse med indkig til deres lejlighed. De værdsætter at følge med i både natur og hverdagsliv i området.

- Altanerne har stor værdi for beboerne, lige meget om de bruges til ophold eller til at åbne lejligheden op og få frisk luft ind. Plantekasserne uden for vinduerne bidrager til en stærkere forbindelse mellem ude og inde og giver en oplevelse af kontakt til natur.
- Nogle beboere efterlyser et bolignært privat grønt udeareal, mens andre er tilfredse med de mange rekreative arealer i bydelen.
- For de fleste beboere har den samlede plan for Grønttorvet og forventninger til fællesskab i bydelen haft betydning for deres boligvalg. Det er således ikke alene markedsføringen af bygningen, men også værdierne i udviklingsplanen, der har betydning for beboerens ønsker om og forventninger til fællesskab, både i bygningen og i området. Forventningen om, at her er et fællesskab, har således været en væsentlig del af boligvalget og ses som en væsentlig del af konceptet for Grønttorvet. Nogle børnefamilier tager desuden relationer og fællesskaber fra lokale daginstitutioner med ind i højhusets og deres hverdagsliv der.
- Beboerne i tårnet bruger generelt ikke den fælles tagterrasse med orangeri. Nogle har haft intensjonen, men ikke gjort det i praksis. De oplever, at den er for langt væk, at deres egen altan og/eller private tagterrasse er tilstrækkelig – eller at de ikke har tid.
- I Amaryllis er trappeopgang og elevator ikke adskilt, og selvom der ikke er dagslys, er det lykkedes at skabe et imødekommende rum, som f.eks. gør det trygt for børn at løbe fra etage til etage og besøge venner eller bruge trappen til motion.
- Særligt børnefamilier sætter deres eget præg på fordelingsgange med barnevogne, løbehjul og sko. Det giver et tydeligt signal om, at her bor børn, hvilket også kan bidrage til mere kendskab til naboer og fællesskab for børn.
- Der er ikke direkte adgang med elevatoren fra p-kælderen til boligerne. Alle skal gå igennem ankomstområdet. Dette kan tænkes at bidrage til, at flere møder deres naboer her.



Figur 50: Eksempel på fordelingsgang med opbevaring af private ting, sko, klapvogn og børncykel (venstre) særligt der hvor der bor børnefamilier. Udeareal med træer, bænke og petanque-bane med offentlig adgang (i midten). Tavle i det fælles orangeri på taget af længen i Amaryllis Hus, hvor beboerne kan skrive ideer, og hvornår der sidst er vandet (højre). © BUILD/Hauxner.

SILOEN, ØSTRE HAVN | AALBORG (2018)

MIX AF ALMENE BOLIGER OG EKSKLUSIVE EJERBOLIGER

Fakta om projektet	
Adresse	Østre Havnegade 40 (ejerboliger) og Østre Havnegade 38 (almene)
Kommune	Aalborg Kommune
Udvikler	A. Enggaard A/S, Østre Havnepromenade A/S og Himmerland Boligforening
Arkitekt	C.F. Møller Architects
Højde	50 m / 15 etager i Tørretårnet mod fjorden. 47 m / 13 etager i selve siloen.
Antal m² samlet byggeri	9.300 m2
Ejerform	Ejer- og almene boliger
Byggeomkostninger	26.000 kr./m2 alt inkl. (moms og grund).
Boligtyper – og størrelser	I alt 114 boliger: 34 ejerboliger placeret i Tørretårnet mod fjorden og 8.-11. etage i selve siloen på 83-341 m² (BBR). 80 almene boliger, heraf 62 ungdomsboliger på 49-50 m² (1v, stuen til 4.etage) og 18 familieboliger på 63-115 m² (2-3v, 5.-7.etage).
Priser	Ejerboliger: 34.-39.000 kr./m² ekskl. privat p-plads. Priseksempel bolig ud mod fjorden: 166 m² for ca. 6 mio. kr. Enkelte ejerboliger lejes midlertidigt ud til ca. 1050 kr. pr. m²/år. Almene studieboliger: (1v): 3.626-4.200 kr./md. Almene familieboliger (2-3 v) 1037 kr./m²/år (5.637-10.290 kr./md.)
Andet relevant	Både almene boliger og ejerboliger driftes af Himmerland Boligforening og med fælles varmemester.
Fakta om byggeprogram	
Private udearealer	Ejerboliger: 1-3 altaner pr. lejlighed. Ved 1 altan: 14 m². Ved 2 altaner: 14 + 6 m² eller 9 + 9 m². Ved 3 altaner: 9 + 9 + 13 m². De 2 penthouselejligheder (12. etage): Private tagterrasser: 116 m² / 180 m² + 14 m² altan. Almene familieboliger: Altan i alle boliger, 2 altaner i 3-værelses lejligheder (7,9-9 m²). Almene ungdomsboliger: Ingen altaner. Der er både udeliggende og delvist inde-liggende altaner. I nogle ejerlejligheder findes desuden en uopvarmet glasinddækket udestue/vinterhave. Alle altaner har glasbrystning med høj afskærmning. Nogle altaner har kun glasbrystning i fronten og betonafskærmning i siderne.
Fællesarealer - indendørs	Ejerboliger: Separat indgang med foyer og p-kælder med bil-elevator. Ellers kun nødvendige fællesarealer som elevator, trappe og gang. Almene boliger: Separat indgang med ankomstområde med kombineret post- og vaskerum. Ellers kun nødvendige fællesarealer som gange, trapper, elevator.
Fællesarealer - udendørs	Udendørs ankomstområde i form af rampe på den ene side af huset.
Fællesarealer - i lokalområdet	Mindre offentlig tilgængeligt udeareal ved bygningens facade mod fjorden. Indrettet med bede og betontrappe til ophold. Offentligt tilgængeligt midlertidigt studieum på Østre Havn, som primært bruges af studerende fra Østre Havn og resten af byen.
Organisering af fællesaktiviteter	Lukkede Facebook-grupper for beboerne – separate for beboere i henholdsvis ejerboliger og almene boliger.

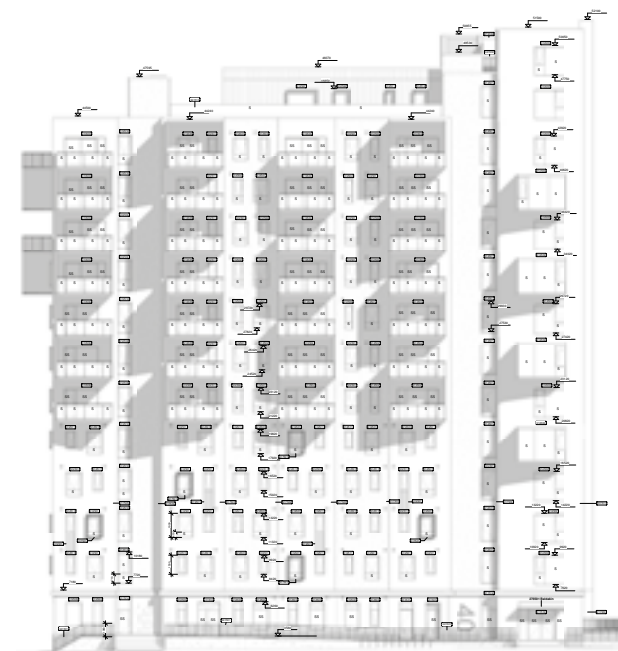


Figur 51: Siloen set fra Limfjorden. Siloen, som er typen høj boligblok, er en genopførsel af en tidligere havnesilo i byudviklingsområdet Østre Havn i Aalborg. Den forreste del af Siloen, hvor der tidligere var et tørretårn, vender ud mod havnefronten og indeholder eksklusive ejerlejligheder med panoramavinduer fra gulv til loft. Bagved, der hvor selve silokroppen var placeret, er der nu almene ungdomsboliger på de nederste etager, almene familieboliger på de mellemste etager og ejerboliger på de øverste etager. Under bygningen er der parkering med bilelevator for ejerne. © Julian Weyer, C.F. Møller Architects.

HØJHUSETS ARKITEKTUR OG PROGRAMMERING

Kontekst: Ét blandt flere højhuse i tidligere industrihavn omdannet til nyt tæt og urbant byområde

Siloen er en del af et nyt, tæt bebygget havneområde knap to km. vest for centrum af Aalborg, tæt på Musikens Hus og kulturhuset Nordkraft. Aalborg kommune solgte i 2006 området til udvikler A. Enggaard A/S. Kommunens vision var at skabe et levende og urbant område, et *"Little Manhattan"* med en markant skyline set fra fjorden, og hvor der bygges videre på sporene fra den tidligere industrikultur for derved at give området en stærk identitet. Området har desuden blandede ejerformer og boligtyper for at skabe en blandet by. Masterplanen er udarbejdet af Polyform Arkitekter i 2013. Siloen ligger vest for det indre havnebassin på Østre Havn med nordsiden direkte ud mod Limfjorden. Byggeriet stod klar i 2018, og der er fortsat stor byggeaktivitet i området. Vest for Siloen ligger Musikhushvarteret – her i blandt det første højhus, der blev opført på Østre Havn. Mod øst er der netop opført en andet højhus, V-huset på 13 etager.



Figur 52: Opstalt, der viser Tørretårnet mod Limfjorden og silokroppen bagved – samt de påsatte altaner. Her ses den fælles ankomstrampe, de separate indgange for almene og ejerboliger (henholdsvis nummer 38 og 40) og indkørsel til bilelevator for ejerne. Endvidere viser illustrationen, at de almene ungdomsboliger ikke har altan i modsætning til de almene familieboliger og ejerboligerne. © C.F. Møller Architects.

Arkitektonisk idé: Genopbygning af tidligere silo baseret på den gamle silos arkitektoniske udtryk

Siloen er en replika af den tidligere DLG-silo. Tanken var at bevare den del af Siloen, der kaldes Tørretårnet og som ligger ud mod fjorden, og at genopbygge resten af silokroppen. Det viste sig ikke muligt at bevare Tørretårnet af konstruktionsmæssige årsager, men den arkitektoniske idé og udtryk samt bygningens fodaftryk blev fastholdt. Design af altaner er tænkt som *"ad-on's"* med samme udtryk af tilfældighed som de tidligere silokraner, og facaden på silokroppen er en genfortolkning af de gamle silorør markeret med hvide og grå nuancer.



Figur 53: Eksempler på boligtyper i Siloen: Øverst et eksempel på en ejerbolig med panoramavinduer fra gulv til loft, ugeneret udsigt ud over Limfjorden, en altan og en overdækket havestue. Nederst en almen ungdomsbolig med 1-værelse og eget køkken ensidig belyst. © C.F. Møller Architects / ejendomsmæglerens salgsmateriale (ejerbolig), C.F. Møller Architects / Himmerland Boligforenings informationsmateriale (almen ungdomsbolig).

Program: Den bedste udsigt til ejerne og ingen fællesarealer

Ejerboligerne er placeret fra stueetagen til 12. etage i Tørretårnet med ugeneret udsigt ud over Limfjorden og på 8.-11. etage af silokroppen med udsigt over både fjorden og byen. I ejerboligerne er der lagt særligt vægt på at udnytte udsigten og at give ejerboligerne en høj grad af eksklusivitet med panoramavinduer fra gulv til loft (boligerne i Tørretårnet), flere store altaner og separat foyer, gangarealer, elevator og p-kælder med bilelevator. I ejerboligernes gange er der gulvtæpper og vægge malet i douce farver. De kan minde om gange på et moderne hotel. De almene boliger er placeret i silokroppen med familieboligerne på 5.-7. etage og studieboligerne på 1.-4. etage og med mere begrænset udsigt og mindre dagslys, dels pga. siloen dybde, der gør dem ensidig belyste, og dels pga. nærhed til nabobygningerne. I praksis opleves den almene boligafdeling og ejerboligerne i siloen som to separate bygninger uden gensidig berøringsflade. Der er også forskel mellem oplevelsen af de almene familieboliger og de almene ungdomsboliger, pga. ungdomsboligernes placering nederst i bygningen og pga. aptering af gangarealerne, der fremstår i rå beton - modsat familieboligernes gangarealer, der er indrettet med gulvtæpper og billeder på væggene. Der er ingen fælles indendørs- eller udendørsarealer kun for beboerne i Siloen. Der var ingen forventning om, at fæl-

lesrum var værdifuldt for målgruppen for ejerboligerne. Himmerland Boligforening valgte ikke at prioritere fællesrum dels for at holde byggeriet inden for den økonomiske ramme for alment byggeri og dels pga. byggeriets beliggenhed tæt på Aalborgs byliv.

HØJHUSETS FORMÅL OG MÅLGRUPPE

Formål: Byudviklingsområde med høje boligbyggerier, der fastholder en værdsat skyline i byen

Visionen for Østre Havn er at skabe en socialt blandet bydel med høj bebyggelsestæthed og mange høje huse. Håbet er at udvikle et levende kvarter med nok mennesker til at skabe byliv. Højhuse i området er en af måderne at opnå den ønskede tæthed, samtidig med at områdets oprindelige og karakteristiske skyline fastholdes og videreudvikles. Siloen blev udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen for Øster Havn, og den tilladte maximale højde på 50 meter og den oprindelige form blev fastholdt, da det viste sig, at ingen dele af den oprindelige silo kunne bevares. Kombinationen af ejerboliger og almene boliger i samme projekt gav mulighed for at placere almene boliger på en attraktiv beliggenhed ved havnefronten.



Figur 54: Særligt ejerboligerne i Tørretårnet i Siloen er solgt på eksklusivitet og enestående fjordudsigt. Ejerboligerne omtales som "liebhaveri med plads til udsyn", "eksklusive tårnlejligheder", "den rene selvforkælelse" og "egoist på 1. klasse". Siloen er markedsført som et sted at "mærke byens puls og finde den ro, der følger med at bo tæt ved vandet". Der er lagt vægt på, at Østre Havn er et levende og dynamisk kvarter, og at Siloen er tæt på havnefront, byliv og kulturtilbud. Beliggenhed tæt på byliv går også igen i Himmerland Boligforenings omtale af de almene familieboliger. Visualisering af altan i ejerbolig. © C.F. Møller Architects.

Målgruppe: Mange midaldrende der ønsker at slippe for vedligeholdelse og at bo tæt på byens liv

Ejendomsmægleren markedsfører boligerne over for de målgrupper, de kalder "Velhavere", "Vid og velstand" og "Byens Puls", og køberne svarer ifølge ejendomsmægleren til de forventede målgrupper. Det er typisk *empty-nesterere*, der har solgt huset og valgt at flytte tættere på byen. Også i de almene familieboliger bor der mange, der er flyttet fra eget hus eller rækkehus, og ønsker at bo tæt på byens tilbud, familie og venner – og med minimalt vedligehold. Nogle kommer fra andre almene boliger og har boet alment længe. I de almene ungdomsboliger bor der studerende. Enkelte er anvist af kommunen, mens resten er tilbudt lejligheden via den centrale venteliste for kollegie- og ungdomsboliger i Aalborg.

BEBOERNES OPLEVELSE AF BOLIGKVALITETER OG FÆLLESSKAB

Boligkvalitet: Suveræn udsigt til havneliv - men også indbliksgener for nogle almene beboere

Generelt er beboerne meget tilfredse med deres bolig i Siloen. Nogle beboere i ejerboligerne er helt ovenud tilfredse: *"Det her er helt eminent. Det her er suverænt for mig"*. Selve lejligheden er alle tilfredse med, og altanerne har stor værdi og bruges meget. Mange roser beliggenheden på havnefronten tæt på centrum og byens tilbud.

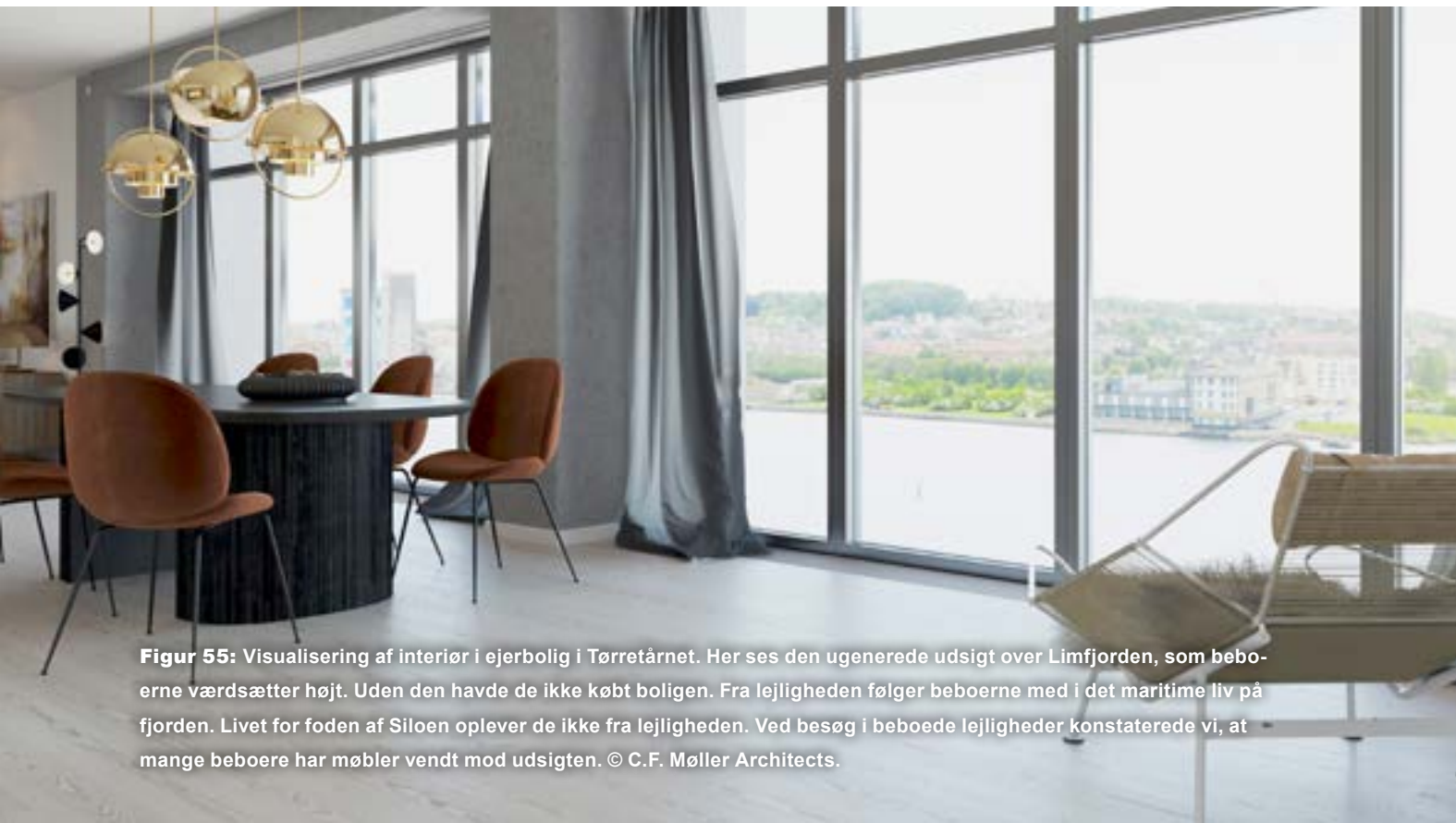
”

Udsigten betyder rigtig meget! Samme lejlighed uden udsigt er kun det halve værd. Det er en slags indre værdi, følelsen af at være hjemme, og det gør det en kæmpe forskel.

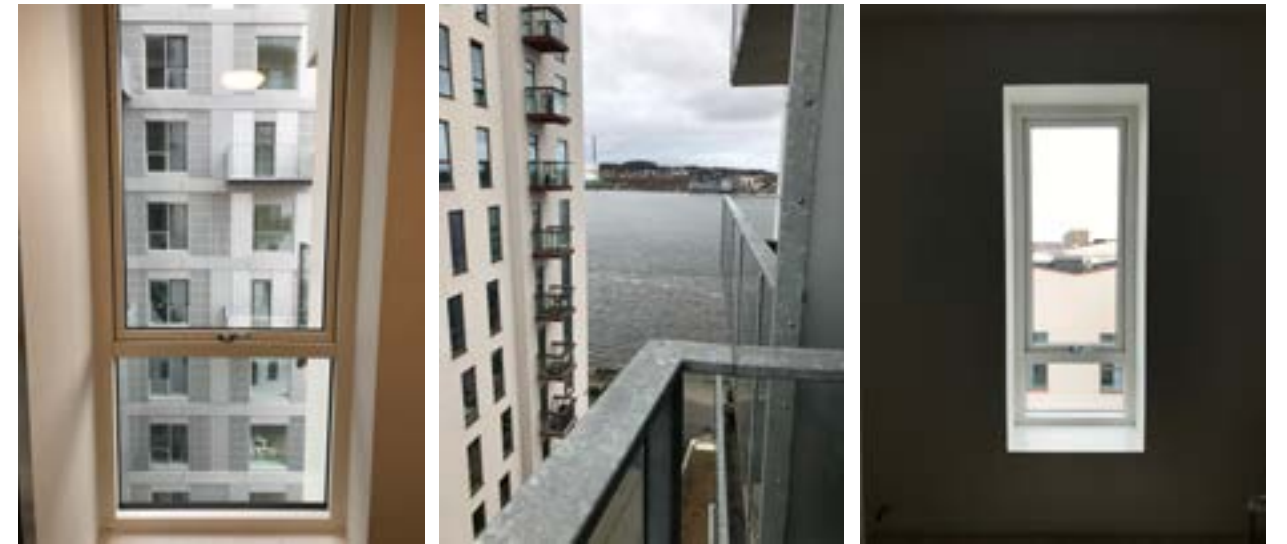
For beboere der har udsigt over Limfjorden, har den været afgørende for deres valg af bolig. De finder stor glæde i at kunne følge med i trafikken på vandet: både den kommercielle trafik, krydstogtskibe og maritime events i løbet sommeren. De kigger primært langt og ud over fjorden og følger ikke med i livet umiddelbart rundt om Siloen. Beboere i de almene boliger oplever i langt mindre grad, at de bor i et højhus. Nogle almene beboere med nabobygninger tæt på deres vinduer og eventuelle altan savner mere lys i deres lejligheder og oplever direkte indblik til og fra nabobygningen V-huset. Ejere, der har ugeneret udsigt til fjorden i stuen og udsigt til nabobygninger fra de mindre værelser, virker ikke generet af indblik, hvilket kan skyldes, at der pga. placeringen er længere afstand til nabobygninger fra deres boliger.

”

Jeg bruger mine altaner, alt hvad jeg kan. Jeg har altid dørene til at stå åben. Der kan skabe gennemtræk. For om sommeren bliver her meget varmt.



Figur 55: Visualisering af interiør i ejerbolig i Tørrerårnet. Her ses den ugenerede udsigt over Limfjorden, som beboerne værdsætter højt. Uden den havde de ikke købt boligen. Fra lejligheden følger beboerne med i det maritime liv på fjorden. Livet for foden af Siloen oplever de ikke fra lejligheden. Ved besøg i beboede lejligheder konstaterede vi, at mange beboere har møbler vendt mod udsigten. © C.F. Møller Architects.



Figur 56: Eksempler på udsigt i Siloen. Bygningerne på Østre Havn ligger tæt for at skabe et "Little Manhattan" med kritisk masse for byliv og en markant skyline. Ulempen er indbliksgener fra bygning til bygning og begrænset dagslys i en del af lejlighederne – og dermed færre af de boligkvaliteter, der ellers er i højhuse, hvis de ligger mere isoleret. Særligt i de almene boliger og særligt på østsiden opleves nabobygningerne som tæt på – og med direkte indblik fra lejlighed til lejlighed eller altan til altan (højre, midt og venstre). På billedet i midten ses det, at nogle af altanerne er placeret tæt på hinanden, hvilket nogle steder betyder, at beboerne hilser på hinanden fra altanen. © BUILD/Hauxner.

Der er altaner i alle ejer- og almene familieboliger. Beboere i ejerboliger siger, at de ikke ville have købt lejligheden, hvis ikke der var altan. Den samme oplevelse har ejendomsmægleren. De beboere, vi har talt med, fortæller, at de bruger deres altan meget, og at den bidrager til oplevelsen af udsigten og giver frisk luft i lejligheden. Der er forskel på vindgener afhængigt af altanernes beliggenhed og opbygning. Nogle er generede af vind. Andre – særligt de med delvist indeliggende altaner - er ikke. Brystninger af glas værdsættes, fordi det giver mere lys og bedre udsigt. Enkelte steder klistrer beboere i ejerboliger plastik på glasset for at undgå indkig fra naboaltaner.

Fællesskab: Ejere er tilfredse, men beboere i de almene boliger savner et sted at mødes

Beboere i både ejerboliger og almene familieboliger i Siloen er generelt tilfredse med naboskabet i Siloen. Kun i ungdomsboligerne mødte vi skuffede forventninger. På ungdomsboligernes gange – der fremstår med hvid- og gulmalede vægge, rå betongulv og uden dørmåtter og private ejendele – er der mange, der hverken kender eller hilser på deres naboer. Gangene ved de almene familieboliger danner generelt en god ramme om naboskab mellem beboerne på hver etage. Her er det rå look skiftet ud med gulvtæpper, billeder og enkelte barnevogne – til beboernes tilfredshed. I ejerboligerne er det i højere grad alle ejere, der opfattes som naboer frem for dem på egen etage. Det kan skyldes, at nogle lejligheder står tomme, at

de lange hotelagtige gange fra 8. etage og op ikke understøtter det nære naboskab, og at man i højere grad støder ind i hinanden i foyer, elevator og p-kælder. Det kan endvidere skyldes, at en del af dialogen mellem ejerne foregår i en Facebookgruppe for alle og i starten primært har handlet om fejl og mangler og andre praktiske spørgsmål omkring indflytningen, som alle har interesse i.

”

Jeg savner, at man kender og ser dem, man er naboer med og bor i bygning med. Jeg er eks-trovert og vil gerne møde nye mennesker, men jeg oplever, at folk er generte. Jeg hilser altid, men nogle hilser ikke. Det ville være rart med fællesrum i huset.

Beboer i almen studiebolig

Der er i dag ingen fællesaktiviteter i Siloen – hverken for alle beboere eller for ejere og lejere hver for sig. Nogle beboere er med i de to bestyrelser og andre mødes privat i mindre grupper med dem fra egen boligtype – typisk bundet op på fælles livssituation eller interesser. En ældre enlig beboer fortæller: *"Vi mødes også hos hinanden, nogle af os. Vi har gode naboskaber her i familieboligerne."*

”

Vi snakker ikke med folk i opgangen, vi drøner forbi med elevatoren. Vi bruger vaskerummet til at tørre tøj, der møder vi folk og snakker med dem, der vil snakke. Men vi snakker mest med dem fra vores egen gang. Dem i studieboligerne snakker vi ikke så meget med.

Beboer i almen familiebolig

”

Vi siger hej til begge sider, og har fået en øl med dem i ejerboligen ved siden af os. Vi mødte dem tilfældigt i byen. Det er rart, at man kan snakke sammen på lige fod, ejer og lejer. Men ud over at vi hilser på naboen fra altanen, er der slet ikke noget mix mellem beboere i almene og ejerboliger.

Beboer i almen familiebolig

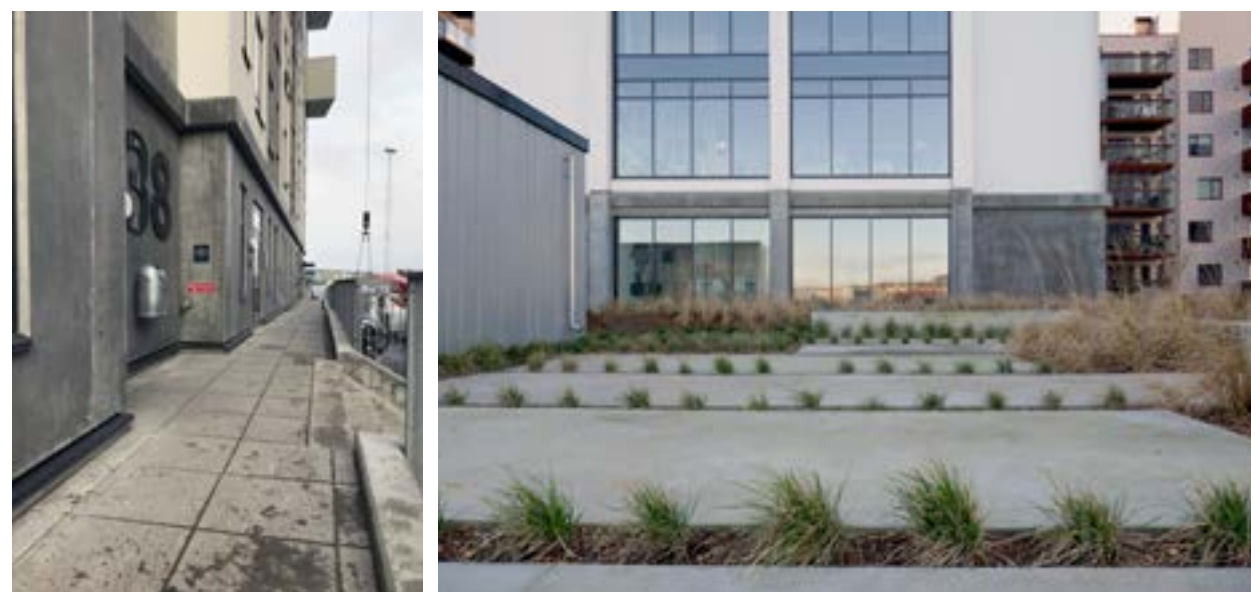
Beboerne i Siloen oplever ikke et naboskab på tværs af ejerform. Det er begrænset, hvor ofte ejere og lejere støder ind i hinanden. Ved ankomst via rampen ved man ikke, hvor folk bor, og mange ejere ankommer via ejernes p-kælder og elevator. En siger: *”Jeg hilser ikke på dem i de almene boliger. Jeg ved ikke, hvem de er, jeg møder dem ikke, de kommer jo ikke her.”* Den eneste undtagelse er, når ejere og lejere kan se hinanden fra altanerne. Så hilser nogle og oplever et naboskab med de nærmeste naboer.

”

Vi mødes til en kop kaffe med de andre, hvis vi skal arrangere noget. Det er på et passende niveau, for jeg er ikke så god til fællesaktiviteter. Jeg er glad for, at her ikke er spiseklubber og fællesspisning: Dét er for meget fælles. Det passer dårligt til os.

Beboer i ejerbolig

Beboerne i ejerboliger savner ikke flere fællesfaciliteter. Beboere i de almene boliger efterlyser et fællesrum, hvor de kan mødes om fællesaktiviteter - det er de vant til fra andre almene boliger. De savner også grønne



Figur 57: Siloens udendørsarealer består dels af et ankomstråde formet som en rampe og et offentlig tilgængeligt underum med beplantning og en betontrappe til ophold ned mod havnefronten. Via rampen er der adgang til de almene boliger (venstre) og ejerboligerne (højre) via separate indgange samt adgang til cykelkælder for de almene boliger. Der er flest, der bevæger sig ind og ud af den almene opgang. I stueetagen er der ud mod rampen kombineret vaskeri og postrum for de almene lejere ved siden af deres indgang og for ejerne en foyer. Mod nord og vest er der boliger i stueplan, mens der mod syd er en lukket facade. © BUILD/Hauxner.

udearealer for beboerne, hvor man mødes og f.eks. griller sammen. Som en beboer udtrykker det: *”Fællesrum er vigtigt for at kunne mødes med andre beboere. Det skal helst være for alle – både almene boliger og ejerboliger. Det kunne give noget – så man kunne komme ind på dem i ejerboligerne.”*

For at understøtte byliv og fællesskab på Østre Havn, er der etableret en bylivsforening, som opkræver midler til og organiserer fællesaktiviteter for alle i bydelen. A Enggaard A/S har desuden etableret et studierum med offentlig adgang lige ved siden af Siloen. Det er populært blandt de studerende, men bidrager ikke i sig selv til fællesskab blandt beboerne i Siloen.

OPSAMLING – ERFARINGER FRA SILOEN

Siloen i Aalborg rummer både ejer- og almene ungdoms- og familieboliger, hvilket er helt særligt for et nyt højhus i Danmark. Der er dog en skarp opdeling mellem ejere og lejere både fysisk og socialt. Fordi siloen ligger tæt på bylivet i byen, er der ikke prioriteret mødesteder for beboerne i eller rundt om bygningen. Det har størst betydning for naboskabet for de studerende i ungdomsboligerne, der i stedet orienterer sig mod andre fællesskaber. Lejere i de almene familieboliger savner fællesarealer, men finder andre steder at mødes. Ejerne efterspørger ikke fællesarealer og mere fællesskab. Den eksklusive udsigt fra ejerboliger og nogle lejeboliger samt forholdsvis store altaner er en stor boligkvalitet, men Siloens placering tæt på andre høje huse forringer udsigt, dagslys og privatliv for nogle boliger.

- Et mix af ejerformer i en bygning kan bidrage til en socialt blandet bydel, men livet i bygningen skaber ikke naboskaber på tværs af de forskellige beboergrupper, hvis der som i Siloen er separate opgange og ingen indendørs eller udendørs fællesarealer. Det kan ligefrem føre til en negativ opfattelse af ”de andre”, når ejere og lejere bor i samme bygning, men helt uden kontakt og nogen form for fællesskab.
- Ved at placere ejerboligerne, så de har den bedste udsigt, mest dagslys og privatliv i boligen og de almene boliger på de lavere etager, er der skabt en forskel på boligkvaliteten i de to boligformer, særligt på den ene side af bygningen. Denne opdeling kan være en forudsætning for at etablere almene boliger på en attraktiv

byggegrund på havnefronten og for at sælge eksklusive ejerboliger. Men det kan samtidig opleves som en fysisk manifestation af et hierarki mellem ejerformer.

- Ugeneret udsigt over Limfjorden gennem panoramavinduer fra gulv til loft i ejerboliger i Tørretårnet har stor værdi for beboerne der. Det giver mulighed for at følge med i det maritime liv, bringer glæde i hverdagen og har været afgørende for boligkøbet.
- Altaner har stor værdi for alle, der har det. Glasbrystninger giver godt udsyn og øger dagslyset i boligerne. Altaner der er delvist indeliggende skaber mere læ og bedre mulighed for ophold. Nærhed mellem altaner får nogle til at hilse på hinanden, mens andre ønsker mere privatliv og vælger at klæbe folie på glas mellem altanerne, så der ikke er indblik fra naboaltanen.
- Målgruppen for eksklusive og dyre ejerboliger med fjordudsigt efterspørger generelt ikke fællesaktiviteter, fælles udearealer og fælleslokaler for beboere. Beboere i de almene boliger oplever, at det begrænser fællesskabet, at Siloen er bygget uden fælleslokaler og semi-private udearealer.
- Det kan understøtte det nære naboskab, at gangarealer har en hjemlig atmosfære f.eks. gennem indretning, udsmykning, belysning og mulighed for enkelte private ejendele foran egen hoveddør. Der ser ud til at brandregler administreres lidt forskelligt i forhold til inventar i gangarealer.
- Det er en god idé at kombinere postrum og fælles vaskerum, som det er gjort i den almene del af Siloen, hvis målgruppen ikke selv har vaskemaskiner og tørretumblere. Kombinationen af funktioner giver bedre mulighed for at støde uformelt ind i hinanden.
- Det er udviklerens erfaring - baseret på salg af lejligheder her og i andre højhuse - at udendørs fællesarealer har betydning for salget af ejerboliger. Derfor er der etableret fælles tagterrasser bl.a. i nabobyggelsen V-huset. Ejendomsmæglerens erfaring er desuden, at foyerområdet i ejerboliger i højhuse helst skal fremstå mere eksklusivt i størrelse og indretning end i Siloen.
- Tilbud i kvarteret – f.eks. studierummet på Østre Havn – bliver ikke nødvendigvis til steder, hvor beboerne mødes med deres naboer. Det kan have værdi for den specifikke målgruppe, men opleves ikke som en kvalitet ved boligen, eller noget der bidrager til fællesskab og naboskab blandt beboerne.

NORDBRO, NØRREBRO KØBENHAVN (2018)

STUDENTERLIV OG BOFÆLLESSKABER MIDT I BYEN

Fakta om projektet	
Adresse	Borgmestervangen 31 (tårnet)
Kommune	Københavns Kommune
Udvikler	Danica Ejendomme
Arkitekt	Arkitema Architects
Højde	100 meter / 30 etager med udvendig udsigtsplatform på 30. etage
Antal m² samlet byggeri	29.585 m2 + 6.000 m2 p-kælder
Ejerform	Lejebolig
Byggeomkostninger	Ikke oplyst
Boligtyper – og størrelser	510 lejligheder i hele Nordbro, heraf er der i selve tårnet 95 studieboliger (1.-8. sal) og 122 boliger uden krav om studietilknytning (10-28. sal). Studieboligerne fra 1.-8. sal er 49-50 m² fordelt på 1-2 værelser, mens boliger fra 10. sal og op er 60-113 m² fordelt på 2-4 værelser (heraf flest 3-værelses).
Priser	Priser fra 7.695 kr./md. (1 v studiebolig) til 17.950 kr./md. (3 v alm. bolig på 28. sal). Kvadratmeterpriser pr. år fra 1.694 kr. (f.eks.. 3v på 97 m² på 10. sal) til ca. 2.400 kr. (2v på 60 m²). En toværelseslejlighed stiger ca. 240 kr./m²/år fra 10. til 28. sal og en 3-værelseslejlighed stiger ca. 470 kr./m²/år fra 10. til 28. sal.
Fakta om byggeprogram	
Private udearealer	Fransk altan i stort set alle opholdsrum og værelser.
Fællesarealer - indendørs	2 elevatorer, foyer (med postkasser, møbleret opholdsareal og toilet) samt parkering (placeret i basen under gårdhaven i stueplan (biler og cykler) og kælder (kun biler). Beboere i tårnet har desuden adgang til 4 studierum, multirum med køkken og lounge, bar-rum, grovkøkken/innovationslab, fitnessrum, 3 fælles vaskerum og tørrerum, som de deler med de øvrige beboere i den samlede bebyggelse Nordbro.
Fællesarealer - udendørs	Gårdhave på plinten (ovenpå p-kælder) som deles med beboerne i den øvrige del af Nordbro-bebyggelsen.
Fællesarealer - i lokalområdet	Nej
Organisering af fællesaktiviteter	Fælles Facebook gruppe for alle beboere i Nordbro-bebyggelsen samt en for hver bygning (punkthuse og tårnet). Kollegianerforening for kollegieboligerne, men ingen beboerforening i tårnet. Driften informerer via skærme i byggeriet.



Figur 58: Nordbro ligger i et urbant og trafikeret område med meget byliv på Ydre Nørrebro i København. Byggeriet, som er af typen højhus på boliglænge/karré, består af et 100 meter højt tårn på 30 etager og seks punkthuse placeret rundt om en sammenhængende bebyggelse med bil- og cykelparkering og et indre gårdrum. Tårnet kan ses på lang afstand, har en unik udsigt over byen, og på tårnets 30. etage findes en udsigtsplatform med offentlig adgang. © Foto: Arkitema Architects - Jens Lindhe.

HØJHUSETS ARKITEKTUR OG PROGRAMMERING

Kontekst: Et mangfoldigt byområde i udvikling

Nordbro ligger på Ydre Nørrebro lige ved Nørrebro Station, der er et stop på S-togsnettes linje F og den nye metro cityring i København. Nørrebro er et af de tættest befolkede områder i København, det har byens laveste gennemsnitsalder og den næstlaveste gennemsnitsindkomsten. Nørrebro har samtidig relativt få offentlige friarealer i forhold til resten af hovedstaden. På Ydre Nørrebro tæt på Nordbro ligger Superkilen med Den Røde Plads, Nørrebroparken samt Mimersparksen, hvor bl.a. de lokale fodboldklubber træner. Umiddelbart rundt om Nordbro ligger der tætte karrébebyggelser på 5-6 etager fra slutningen af 1800-tallet, det almene boligområde Mjølnerparken fra 1980'erne samt en nyere bygning med boliger og en Føtex i stueetagen. Mod vest er Nordbro nabo til S-banen, og foran Føtex og Nørrebro Station er der et nyt bytorv på vej.

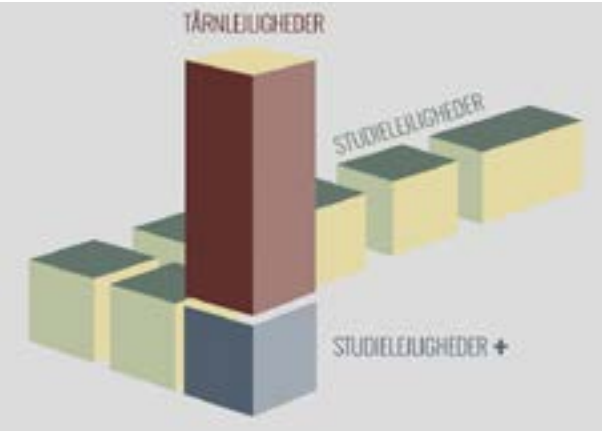
Arkitektonisk idé: Seks punkthuse og et 100 meter højt tårn som markant pejlemærke

Frem for karrébebyggelsen, der er den mest udbredte bygningstypologi på Nørrebro, valgte Danica Ejendomme og Arkitema Architects at bygge tæt ved at gå i højden med et tårn på knap 100 meter kombineret med seks punkthuse placeret oven på en sammenhængende base i gadeplan. Stueetagen indeholder indgange til boligerne, fælleslokaler samt butiksejlemål. I første sals højde oven på en p-kælder i to etager er der en fælles gårdhave for beboere i både punkthuse og tårn. Tårnets form bygger videre på Københavns særlige profil med tårne og spir. Det er som enkeltstående tårn i et område med relativt lave bebyggelser blevet et markant pejlemærke, som kan ses på lang afstand. Tårnet er drejet i forhold til den øvrige bebyggelse for at mindske vindgener. Facaden består af tredimensionelle facadeelementer med vandrette skråbånd, som udkrager 70 cm fra facaden. Det giver en visuel effekt og fungerer samtidig som solafskærmning og vindbryder i forhold til de luftstrømme, der opstår langs facader på højhuse, og er kombineret med en åben tekniketage på 9. sal, der yderligere spreder vinden.

Program: Fællesarealer for alle beboere placeret hvor folk kommer forbi

Studieboligerne på de ni nederste etager i tårnet er et- eller toværelses, mens lejlighederne på 10. til 28. sal er fra to til fire værelser. For at imødekomme målgruppens behov for at bo flere sammen, er lejligheder opdelt i flere

små værelser frem for få store. Der er en fransk altan, der kan åbnes, i stort set alle opholdsrum og værelser. Denne løsning er valgt for at ”sikre god kontakt til udemiljøet og gøre lejlighederne ideelle i forhold til, at de eventuelt kan fungere som delejligheder”, fortæller arkitekt Dorthe Keis fra Arkitema Architects. De franske altaner er delvist afskærmet med metalgitter som værn. Lejlighederne har udsigt til et eller to verdenshjørner med vinduer fra gulv til loft og bærende søjler i rå beton. For at udnytte udsigten bedst muligt er lejlighederne placeret rundt om en kerne med to elevatorer, en trappe og gangarealer. Der ligger en gang på hver side af elevator- og trappekernen, som giver adgang til halvdelen af lejlighederne hver. Gange, trapper og indgang til elevatorer er uden dagslys, væggene er i delvist rå beton og adskilt af tunge branddøre. Der er store grafiske lejlighedsnumre på dørene, og kun ganske få beboere skriver deres navn på den lille tavle, hvilket understreger anonymiteten. Disse rum opleves som rå gennemgangsrum, der ikke inviterer til ophold. I den samlede Nordbro-bebyggelse er en relativt stor andel af arealet dedikeret til fællesarealer for beboere i både punkthuse og tårn. Beboerne i tårnet har adgang til fælles gårdhave med indendørs anretter-køkken, bar, multirum med foyer, fitness, fire studierum, vaske-/tør-rerum placeret i stueetagen samt bil- og cykelparkering i stueplan og i kælderen. I bunden af tårnet er der desuden en stor foyer med opholdsmulighed og toilet. Fælleslokalerne er bevidst placeret, der hvor beboerne forventes at komme forbi i hverdagen. Det giver synlighed og bedre mulighed for uformelle møder. På 9. sal var det oprindelige tanken at placere et fælles opholdsrum for beboerne i tårnet, men bygherren vurderede, at det ikke ville blive benyttet tilstrækkeligt, og det er derfor nu planen at indrette gæsteværelser der i stedet. Der er således ingen

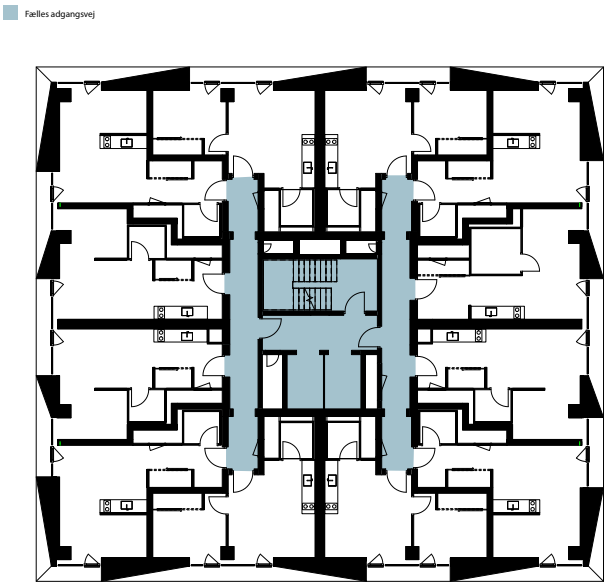


Figur 59: Konceptdiagram for hele Nordbro bebyggelsen. Der ses de 6 punkthuse og tårnet, som er opdelt i boliger udelukkende for studerende fra 1.-8. sal og øvrige lejligheder fra 10. til 29. sal. © Arkitema Architects.



Figur 60: Plan af stueetagen i hele bebyggelsen med markering af fællesfunktioner for alle beboere i Nordbro. © Arkitema Architects.

fællesarealer for beboerne i højden. På 30. etage er der en udsigtsplatform med offentlig adgang. Pga. brandhensyn er adgangen begrænset til en formiddag om ugen mod betaling. Dette gælder også for beboerne.



Figur 61: Plan af tårnet med markering af de fælles adgangsveje (gange, trappe og elevator). 3. etage. © Arkitema Architects.

HØJHUSETS FORMÅL OG MÅLGRUPPE

Formål: Flere studieboliger og et bidrag til udviklingen af Ydre Nørrebro

København mangler boliger til studerende, og Danica Ejendomme så et potentiale i byggerigrunden på Borgmestervangen, fordi den stationsnære beliggenheden gav mulighed for at bygge højt. Grunden ligger tæt på S-tog og metro, og projektet ville - ud over afkast til pen-

sionskunderne - understøtte en bæredygtig byudvikling ved at gøre det attraktivt at bruge den kollektive trafik for de mange nye beboere. Ydre Nørrebro er et kvarter i udvikling. Nordbros umiddelbare nabo er det udsatte boligområde Mjølnerparken, hvor der investeres massivt i at løfte boligområdet. En del af visionen med Nordbro var at understøtte denne udvikling. Dels kunne 500 studerende være med til at skabe en mere blandet beboersammensætning, mere tryghed gennem flere ”øjne i gaden” og mere byliv i lokalområdet, og dels kunne Nordbro skabe en sammenbinding af området omkring Nørrebro Station og Mjølnerparkens planlagte bazar-gade ved at etablere udadvendte funktioner og åbne facader i stueetagen og dermed understøtte andre investeringer i området. En anden del af visionen for Nordbro var at give offentlig adgang til toppen af Nordbro. Ingen andre steder i København er der offentlig adgang til en udsigt i knap 100 meters højde og adgang for alle til en udendørs udsigtsplatform ville give noget til hele byen.

Målgruppe: Studerende og andre unge, der vægter fællesskab og byliv

I starten af projektudviklingen var målgruppen for Nordbro udelukkende studerende og boligtyperne alene kollegieværelser og små studieboliger. For at skabe større diversitet blev der senere indarbejdet 2-4 værelseslejligheder i tårnet - tiltænkt ph.d.-studerende og gæsteforskere. I dag er den primære målgruppe for Nordbro fortsat studerende, men i tårnet er målgruppen bredere end beboere med tilknytning til en uddannelsesinstitution. I de lejligheder, der er placeret på 1. til 8. sal i tårnet, er det et krav, at mindst én beboer er studerende, mens lejlighederne på 10. til 28. sal kan lejes af alle og mar-

kedsføres som attraktive for både bofællesskaber og familier. Nordbro henvender sig i præsentationsmaterialet til *”dig der vælger fællesskabet”* og til *”dem der er nysgerrige, åbne og vil bo på det pulserende Nørrebro”*. Der bor pt. primært studerende og andre unge enlige eller par i Nordbro-tårnet. Mange beboere er internationale studerende - flere end forventet, fortæller UBS Bolig, der står for udlejning og drift af Nordbro. Nogle beboere benytter muligheden for at lave bofællesskaber med andre studerende og andre lejer et værelse ud. Der er meget få familier med børn i tårnet, ifølge beboere og UBS Bolig, max et par stykker med et enkelt lille barn eller en stor teenager. UBS Bolig har oplevet, at midaldrende potentielle lejere takker nej, fordi de frygter fester og larm fra de mange studerende.

BEBOERNES OPLEVELSE AF BOLIGKVALITETER OG FÆLLESSKAB

Boligkvalitet: Vue over livet i byen - men også ulemper ved at bo i højhus
Overordnet set er beboerne i Nordbro-tårnet godt tilfredse. De sætter pris på udsigten over København, selvom de egentlig ikke ledte efter en udsigt, da de

”sightseeing fra oven”. Udsigten giver ekstra lys, og de mange franske altaner bidrager til at kunne få frisk luft ind i lejlighederne, selvom beboerne også kan mærke, at der er mere vind i højden, når altandørene er åbne. Tårnet i Nordbro opleves helt klart som et højhus. Det har *”blære -effekt”*, som en beboer udtrykker det. Nogle bliver søsyge, når det stormer. De fleste føler sig trygge i tårnet, men enkelte nævner, at de tænker over, hvordan bygningen skal evakueres ved brand. Nogle oplever, at der er langt ned både fysisk og mentalt, hvis de f.eks. skal handle, og at der generelt er lang ventetid ved elevatorerne. De ville ønske, at der var mere end to elevatorer til beboerne i tårnet.

For studerende er Nordbro en ret unik mulighed for at etablere et bofællesskab i København. Det oplever de er næsten umuligt at gøre som lejer andre steder i byen. Der er nogle beboere i Nordbro, der ikke er nær så til-

”

Når jeg vågner tidligt, kan jeg se solopgang. Man er lidt mere forbundet til naturen. Det er som at være i sommerhus midt inde i byen.

”

Jeg har selv været deroppe med gæster. Der er en flot udsigt ind til byen. Men man kan ikke bare lige gå op og drikke kaffen deroppe og få lidt sol. Og man risikerer at skulle tage trappen, når den ene elevator er reserveret.

Beboerne oplever også andre ulemper ved at bo i et højhus. Nogle oplever, at lyde fra gadeplanet søger opad langs husets facade. En beboer på 12. sal beskriver, at *”fodboldkampene i Mimersparken lyder som om jeg står dernede”*. Der har desuden været problemer med dørtelefonen, så nogle vælger selv at tage elevatoren ned og hente deres gæster i foyeren. Affaldssortering er også mere besværligt, når der kun er affaldsskakt til restaffald, og man skal med elevator ned med det øvrige affald.

Fællesskab: Primært et fællesskab for studerende

Der er stor forskel på, hvor tilfredse beboere i Nordbro-tårnet er med de fælles faciliteter, og om deres boligliv i tårnet lever op til deres forventninger til fællesskab. Det ser ud til, at tilfredsheden i høj grad afhænger af beboernes alder og livssituation. Særligt de studerende er meget tilfredse med de fælles faciliteter. De bruger fællesrum, fitness, studierum, vaske- og tørrerum, foyerens opholdsareal og baren, hvor de møder andre studerende og oplever, at de er en del af fællesskaber med andre beboere. Det gælder særligt dem, der bor i bofællesskaber. De en-



Figur 63: Interiør – stue med udsigt i bofælleskab på 28. sal
© BUILD/Hauxner.

gager sig f.eks. i bargruppen og inviterer naboerne på etagen med, når de holder fest. De har meget til fælles og udveksler bl.a. erfaringer med at bo i bofællesskab.

”

Vi er heldige, at vi har fået søde naboer i vores egen aldersgruppe. Alle undtagen én bolig på vores etage er bofællesskaber. Alle vi taler med bor i bofællesskaber. Vi kommer til hinandens fester her på etagen, og vi har også talt om at holde en fælles fest, kun for os på 28. sal. Man snakker jo bedre sammen, hvis man også har holdt fest sammen.

De beboere, der ikke studerer, oplever i mindre grad, at fællesarealerne er henvendt til dem. Nogle beskriver, at de ikke føler sig velkomne f.eks. i baren. Nogle havde forventet langt mere fællesskab, f.eks. fællesspisning, men vil ikke selv arrangere det, når de ikke kender andre i egen livssituation. En beboer på 52 år forklarer: *”De havde slået det op på at være for bofællesskaber. Jeg elsker fællesskabsideen. Men jeg troede, der ville være flere på min egen alder.”* Mange sætter dog pris på det fælles gårdanlæg, som de oplever som det nemmeste sted at støde ind i andre beboere og falde i snak. Nogle oplever, at fællesarealerne er langt væk. En beskriver: *”Man kan godt føle, at man sidde sådan lidt langt fra alting. Det giver sådan en distance - at man ikke er rigtig med.”* Hun uddyber: *”Nu skal jeg pakke en taske, hvis jeg vil sidde i et fælleslokale. Hvis det bare lige var dernede på 9., så ville jeg gå ned af trappen og sidde der mere.”*



Figur 62: Nordbro præsenteres som et sted for dem, *”der vælger fællesskabet”* og vil være *”en del af Nørrebros puls”*. Tårnet markedsføres som karakterfyldt, med en udsigt i verdensklasse og et sted, *”du bliver en del af et fællesskab, både med dine naboer og med det kvarter, der venter lige uden for døren”*. På Nordbros hjemmeside præsenteres desuden den samlede vision for projektet, der ud over afkast til Danicas pensionskunder, handler om at bidrage til bæredygtig byudvikling og at løfte Nørrebro, afhjælpe mangel på boliger til studerende samt give offentlig adgang til udsigten fra toppen af det 100 meter høje tårn. © www.nordbro.dk.



Figur 64: Der er mange fællesarealer for beboerne i Nordbro-tårnet fordelt i hele bebyggelsen i stueetage og 1. sals højde. Der er fælles bar, festlokale, studierum, vaskeri, fitness, grønt gårdanlæg med adgang til anretterkøkken, foyer samt cykel- og p-kælder. Der er lagt vægt på en høj grad af synlighed og imødekommende indretning af lokalerne. Her er vist ankomstrådet til festlokalet (venstre), et af studierummene (midten) samt en væg i baren med fotos af studerende (højre). © BUILD/Hauxner.

Generelt beskriver mange beboere, at de ikke kender særlig mange i huset. Der bor så mange i tårnet, at de sjældent ser de samme, eller ved hvor folk bor, nogle genkender end ikke deres nærmeste naboer. Det er tydeligt, at antallet af beboere i tårnet giver en højere grad af anonymitet end i højhuse med færre boliger. Der er ikke en udbredt hilsekultur, særligt

fleste ankommer ikke gennem foyeren, men via cykelkælderen, hvilket understøtter oplevelsen af mange døre og ankomstråder med et rå udtryk, da der ad den vej er mere rå beton, og det betyder, at mange beboere ikke kommer forbi fælleslokalerne i stueetagen, som tanken var, da bygningen blev programmeret.

”

Tagterrassen bruges mest af vores gæster, når de skal ned og ryge. Men i sommer, da vejret var godt, var vi også dernede og spise sammen med gæster. Det er nok på tagterrassen, at det er nemmest at møde nogen. Der kan man kan tale lidt om grillen.

mange unge står med høretelefoner på i elevatoren. Trappe- og gangarealer opleves generelt som anonyme, industriagtige og ikke-hjemlige. Det er kun tilladt at have en måtte uden for sin dør, og der er ikke navneskilte ved dørene. Nogle bruger trappen til motion. En beboer beskriver, at ”gangene og trappeopgangene er lidt ubehagelige. Der har man ikke lyst til at være. Trappen føles som en bagtrappe”. En anden kalder det en ”labyrinth af gange og døre”, man møder, når man bevæger sig op fra cykelkælderen og op til sin lejlighed, og uddyber, at ”der er ikke sådan nogle rum, hvor man har lyst til at stå at snakke”. De



Figur 65: Alle beboere i Nordbro har adgang til den fælles gårdhave placeret oven på p-kælderen i 1. sals højde. Der er direkte adgang fra tårnet til gårdhaven. © Arkitema Architects – Jens Lindhe.

”

Jeg drømte om fælles fester. Men jeg gider ikke drukfester med de unge. Jeg savner nogen på min egen alder.

Det fællesskab, der fungerer bedst på tværs af beboernes alder og livssituation, er det digitale. Der er oprettet en Facebookgruppe for alle i tårnet. Den bliver brugt til praktisk nabohjælp og giver en oplevelse af naboskab trods begrænset kendskab til de andre beboere i tårnet.

”

Folk er søde, men vi bor virkelig mange mennesker her. Det er sjældent, at man ser de samme. Jeg kender ikke folk.”

OPSAMLING – ERFARINGER FRA NORDBRO

Nordbro-bebyggelsen består af seks punkthuse og et 100 meter højt tårn placeret oven på en sammenhængende base med butiks- og fælleslokaler. I midten af bebyggelsen er der en fælles gårdhave i 1. sals højde placeret oven på bebyggelsens parkeringskælder. Dette er i dansk sammenhæng en ny højhustypologi, hvor tårnet i kombinationen med basen og punkthusene muliggør et fælles udeareal kun for beboerne. I modsætning til mange andre højhuse er det ikke primært udsigten, der er udslagsgivende for beboernes boligvalg. Nogle beboere, primært studerende, tager del i fællesskaber med andre beboere, mens andre, særligt ikke-studerende oplever anonymitet og isolation. Dette skyldes primært antallet af beboere, de anonyme gange i tårnet og at de oplever sig som et mindretal, fordi de er ældre end de mange studerende.

- Udsigt, fællesskab og områdets urbane karakter bruges i markedsføringen af Nordbro. Vores indtryk er, at beboerne primært har valgt at bo her pga. beliggenheden, tilgængelighed (ledige lejemål) og muligheden for at etablere bofællesskaber. Det er i mindre udstrækning højhusets udsigt beboerne er gået efter. Men udsigten er en bonus, de værdsætter, og den bidrager med både boligkvalitet og status.

- Typologisk er Nordbro en kombination af punkthuse og et slankt højt tårn placeret omkring en gårdhave i 1. sals højde, altså en boligkarré med tårn. En fordel ved denne type er, at gårdhaven fungerer på samme måde som en gård i en karrébebyggelse og derved tilbyder den et vigtigt uformelt mødested.
- I Nordbro er der lagt særlig vægt på fællesskab og etableret mange ekstra fællesarealer og -funktioner. Generelt bliver fællesarealerne i Nordbro benyttet. Af beboerne i tårnet er det særligt de studerende, der bruger dem. De øvrige beboere i tårnet bruger primært gårdhaven, selvom de oplever, at der er langt ned, både fysisk og mentalt. Vores erfaring er, at fællesskabet fungerer bedst for de studerende, idet de er den primære målgruppe. Det fungerer mindre godt for andre beboergrupper, der oplever, at fællesfaciliteter og aktiviteter ikke er for dem (bar, studierum mv.).
- For at skabe synlighed er de fleste fællesarealer i Nordbro placeret der, hvor man forventede, at folk kom forbi i hverdagen - dvs. primært i stueetagen. Men der er mange beboere, der ikke går forbi lokalerne, fordi de ankommer direkte fra cykel- og parkeringskælder frem for langs højhusets facade og gennem højhusets foyer.
- Oprindelig var der planlagt et fællesareal på 9. sal, men det forventede bygherre ikke, at beboerne ville bruge. Derfor bliver arealet snart omdannet til gæsteværelser, som beboerne kan leje til deres gæster. Det er interessant, at det af bygherre opleves som uattraktivt at benytte fælleslokaler i højden. Nogle beboere i Nordbro efterspørger det, men om de ville bruge det, ved vi naturligvis ikke.
- Offentlig adgang til en tagterrasse giver noget til borgere og besøgende i København, men er til gene for flere af beboerne. Dels giver en tagterrasse på toppen beboerne en forventning om, at det er et frit tilgængeligt udeareal for dem. Men i et højhus med mange beboere nødvendiggør brandhensyn begrænsninger af brugen. Ved offentlig adgang er den primære gene et ekstra pres på husets elevatorer.
- Ud over de store antal beboere i tårnet giver trappe- og gangarealer også oplevelsen af anonymitet. Der er mange døre, ingen private ting på gangene og ikke navneskilte på dørene. Det er for nogle medvirkende til et begrænset kendskab til naboerne på egen etage.

AARHUS, BASSIN

AARHUS Ø (2019)

BØRNEFAMILIEFÆLLESSKAB MED VILLAVEJENS KVALITETER



Illustration 66. Aarhus er af typen terrasseret boligkarré på henholdsvis 12 og 20 etager i hver ende. Bebyggelsen ligger yderst på kajen ved bassin 7 og er med havnebadet, Street Food boder, teater og badehuse et yndet udflugtssted i Aarhus Ø – byens nye moderne bydel. © Nybolig.

Fakta om projektet	
Adresse	Irma Pederens Gade, Ø4/Bassin 7
Kommune	Aarhus Kommune
Udvikler	Anpartsselskabet Kilden & Mortensen
Arkitekt	BIG, 1:1 Landskab
Højde	65 m højt svarende til 20 etager på det højeste punkt
Antal m² samlet byggeri	27.000 m2
Ejerform	Ejerboliger
Byggeomkostninger	Ønskes ikke oplyst
Boligtyper – og størrelser	255 boliger fordelt på ca. 90 typer på mellem 55 m² (to-rumsboliger) op til 277 m² (familieboliger med 7 rum fordelt på flere etager). Derudover er der 46 aktivitetshuse i stueetagen og 21 fritliggende badehuse langs havnepromenaden (til erhverv med mulighed for overnatning).
Priser	Pt. koster en toværelseslejlighed på 58 m² med altan på 4. sal 2.7 mio., mens en fireværelseslejlighed på 195m² med tagterrasse og to altaner på 10. sal kan erhverves for 13.6 mio. kr.
Fakta om byggeprogram	
Private udearealer	Alle boligenheder har min. 1 altan i boligens bredde. De større boliger har terrasser, den største terrasse er 170 m², og mange boliger har flere f.eks. altan på den ene side, terrasse på den anden, eller to terrasser, der løber omkring et hjørne i bebyggelsen.
Fællesarealer - indendørs	Der er placeret et beboerhus i stueetagen, som beboere kan købe en andel i for 28.000 kr. samt et mindre månedlig beløb.
Fællesarealer - udendørs	Fælles indre gårdrum for beboerne med lille basketballbane, stier, beplantning og private havearealer.
Fællesarealer - i lokalområdet	Del af Århus Ø, som indeholder mange faciliteter, bl.a. havnebad, teater, steetfood mv.
Organisering af fællesaktiviteter	Facebook-gruppe for hele bygningen og én særskilt for beboerhuset.

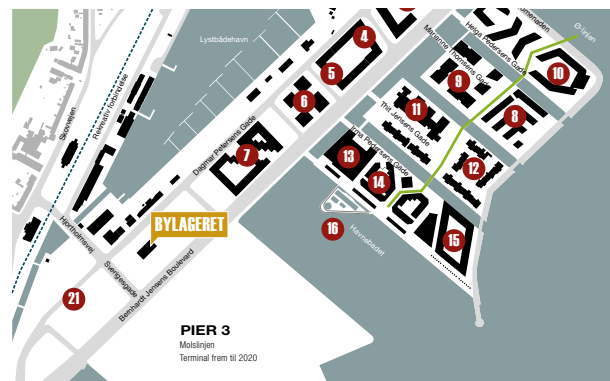


Figur 67: Gårdrummet fra 8. etage. Her kan man se, hvordan de private terrasser er placeret i bjergformation fra gårdrummet, der ligger på 2. etage og op til bygningens nordlige tårn på 12. etage. © BUILD/Hauxner.

HØJHUSETS ARKITEKTUR OG PROGRAMMERING

Kontekst: Havneområder med flere høje byggerier og havnebad

AARhus ligger yderst på spidsen af havnekajen ved bassin 7 på Aarhus Ø. Med sin særlige karrébebyggelse med to bjergformede ender på henholdsvis 20 etager (ved vandet mod syd), og 12 etager (ind mod den kommende kanal mod nord) omkring en indre gård i 2. sals



Figur 69: AARhus (nr. 15) er placeret yderst ved havnekajen i kommunens plan for hele området. De sorte bygninger er allerede etableret eller undervejs, mens de grå samt kanalerne afventer. Bag ved AARhus ligger to almene bebyggelser - Havneholmen (nr. 12) og Generationernes Hus (nr. 11), som er under opbygning. Bag dem er Isbjerget (nr. 8), mens Lighthouse (nr. 10) er under opførsel © Udsnit, Folder for Aarhus Ø, aarhusoe.dk.



Figur 68: AARhus set fra molen, hvor bygningen sydlige tårn er 20. etager høj. Badehusene ligger langs kajen (til venstre), Isbjerget yderst til højre. Derudover kan man skimte "aktivitetshusene i to etager" i grundniveau. © Nybolig.

højde, er den en af flere nye ikoniske bebyggelser i den gamle havn i Aarhus. Bag AARhus ligger f.eks. Isbjerget med sine 11 hvide, trekantede boligblokke og det almene boligbyggeri Havneholmen. Andre bebyggelser som Lighthouse på 142 m, Generationernes Hus og et andet BIG-byggeri, kaldet Kampanilen er undervejs. Aarhus Ø er en ny, tæt bebygget bydel, som stadig er under udvikling. Alligevel er den et yndet udflugtsmål bl.a. pga. af den attraktive promenade, som løber langs havnekajen lang den sydvestlige del af AARhus. Her er havnebad, wakeboard-kabelbane, Street Food, teater og urbane badehuse. Det betyder, at der fra boligene i AARhus er direkte udgang til byliv og aktiviteter langs vandkanten.

Arkitektoniske idé: Byhuse + karré-bebyggelse med gårdrum + højt tårn

Betegnelsen AARhus stammer fra lufthavnsforkortelsen for Aarhus -AAR. Konceptuelt har BIG arbejdet med at blande det, de definerer som de tre mest centrale bygningstypologier i byen: De klassiske århusianske byhuse, karréen med det trygge gårdrum og byens høje tårn og spir. Arkitektonisk ser man også en lighed med andre BIG-bebyggelser, hvor der også er arbejdet med karrétypologien: 8-tallet i København, der fremstår som en forvredet karrébebyggelse i form af et 8-tal med to gårdrum, og VIA 57 West i New York, USA, en pyramideformet bebyggelse med aflukket gårdrum, som BIG selv omtaler som en "courtscraper", dvs. en kombination af den klassiske skyskraber og den danske karrébebyggelse. AARhus

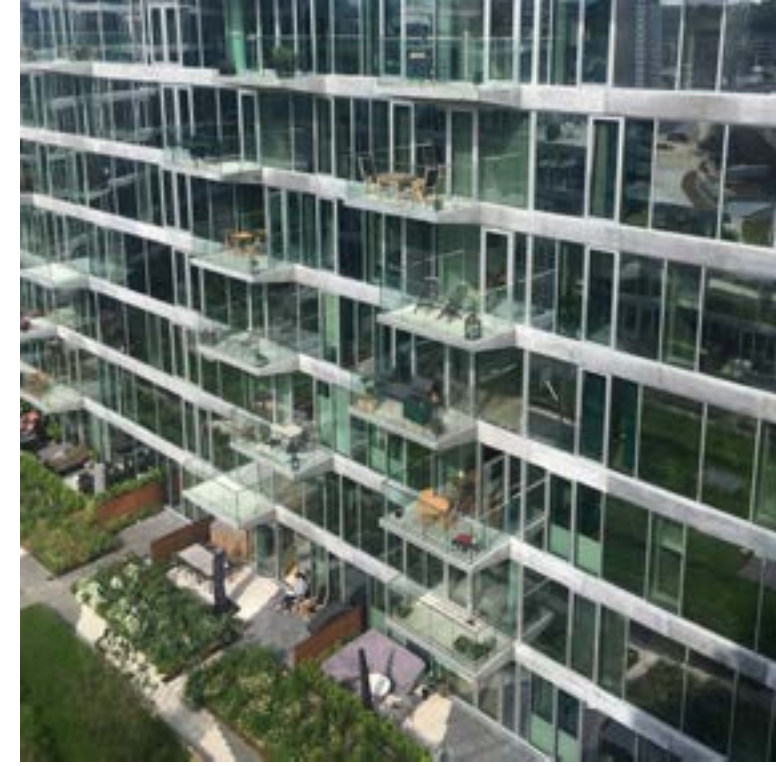


Figur 70: På tre af bebyggelsens sider (den fjerde ligger ud til den planlagte kanal) er der placeret "aktivitetshuse" i to etages højde med glasfacader. De er adskilt af de lodrette, gennemgående trækonstruktioner. Hensigten er at skabe en gadestemning. Billedet viser siden ud mod badehusene og havnebadet, hvor beboerhuset ligeledes er placeret. © BUILD/Hauxner.

rejser sig som to sammenhængende bjergtoppe: Den højeste top er 20. etage og rejser sig mod syd ved vandsiden, mens den anden nordlige bjergtop er 12 etage. Imellem de to bjergtoppe falder den til 2 etager. Her er tre af bebyggelsens fire sider – dem, der vender ud mod bylivet – frangeret af toetagers høje erhvervslejemål/erhvervsenheder med overnatningsmulighed, kaldet "aktivitetshuse". Aktivitetshusene ind mod bysiden støder tæt op af et nybygget teaterbygning og danner derved en fortættet gadestemning med butikker og udstillingssteder. Selve bygningskroppen er beklædt med almindeligt vinduesglas og med spejlglas. Mens vinduesglasset giver lys til boligene, har spejlglasset til hensigt at skærme mod indkik og samtidig reflektere vandet eller den indre grønne gård afhængig af udsigten. Der er forskudte terrassedæk integreret i bygningskroppens faldende "bjergsider"



Figur 72: Lejlighedsplan for henholdsvis lille 2-rumsbolig på 58 m² (venstre) og en hjørnelejlighed på 3 rum på 103 m² (højre). © Nybolig.



Figur 71: Facaderne består af gennemsigtige vinduer og glas-døre samt spejlglas. Hensigten er at skabe transparens og udsyn fra boligen, men uden at naboerne kan se ind. Billedet viser gårdsiden med påhængte altaner og private gårdrum. © BUILD/Hauxner

og løbende påhængte terrasser på ydresiden, mens der på gårdrummets facader er lokalt påhængte altaner, der hvor solen rammer bygningen. Glasbrystninger giver beboerne fri udsigt og afskærmer mod den hårde vind fra vandsiden – her er de også ekstra lydisoleret. Endelig løber der træbeklæde søjler fra gadeplan og op gennem alle terrassedæk, hvor de dækker over rørføring. Ifølge arkitekten hos BIG inddeler søjlerne de ofte lange terrasseforløb i "menneskelig skala", samtidig med at de skaber "en kontrast til det ellers dominerende glas".

Program: Boligvariation med aktiv facade - og terrasseliv

AARhus er programmeret med et varierende udbud af boligstørrelser og –former. Dette er en naturlig følge af den



skæve, bjergformede bygningskrop med skæve vinkler. De mest konventionelle boligformer ligger lige op ad de ni opgange i bebyggelsen og består fortrinsvis af boliger på 55 og 105 m². I bebyggelsen høje ender ligger de store penthouselejligheder i flere etager med store terrasser - og skæve boligrum. Alle boliger – uanset størrelse og beliggenhed – har enten terrasse, der løber langs boligens bredde eller altan ind mod gården. Hensigten har været, lyder det fra arkitekten Søren Martinussen, at give alle beboere mulighed for et privat uderum og på den måde ”tage kvaliteter fra villavejen med ind til byen”.

HØJHUSETS FORMÅL OG MÅLGRUPPE

Formål: Byliv før bygninger
Dispositionsplanen for Aarhus Ø lagde vægt på fortætning via højhusbyggeri. Efter finanskrisen besluttede

kommunen dog i højere grad at satse på mere liv mellem bygningerne. Da man offentliggjorde konkurrenceprogrammet for området ved bassin 7, var kravene at skabe et godt byliv og et bygningsværk, som passede til beliggenheden på spidsen af havnekajen. Kilden & Mortensen, Gehl Architects og BIG vandt konkurrencen ved at satse på attraktioner med bl.a. ”en levende byggeplads”, havnebad og aktiviteter langs havnekajen under mot-toet ”byliv før boliger”, som udvikler Rune Kilden formulerer det. Stadsarkitekt Stephen Wallacy lagde desuden vægt på nyfortolkningen af et højhus med det lukkede gårdrum, og store, private terrasser samt muligheden for et varieret udbud af boliger. For det andet fremhævede stadsarkitekten den arkitektonisk interessante markering mod vandsiden, som ville kunne ses fra byen og gadeforløbet, og som understøttede kommunens vision om en promenade. Derudover mente stadsarkitekten, at bebyggelsens højde og volumen ville afbøde larmen fra den aktive havn for de bagvedliggende bebyggelser.



Figur 73: Boligerne i AARhus er en vigtig del af Århus Ø, som er kendt for *streetfood* butikker og havnebad. AARhus brandes i dag som et ikonisk mesterværk og tilblivelseshistorien er vigtig. I salgsbeskrivelserne fremgår det, hvordan ”de internationalt anerkendte arkitekter” fra BIG og Gehl arbejdede sammen om at skabe AARhus. At bygningen blander byens tre bygningstypologier – karréen, tårnet og byhuset – og at idéen med de store terrasser er at tage villavejens have med op i højden. Ordret fra salgsannonce på et gensalg af en penthouselejlighed på 10. sal: ”I dette arkitektoniske mesterværk udbydes nu denne spektakulære terrasselejlighed i ét plan. Her får du lejlighedens svar på en villa, blot uden hæk og ukrudt.” © Nybolig.

Målgruppe: Forskellige boliger til forskellige livsstile

Boligvariation var et krav fra kommunen, og der skulle desuden rettes et særligt fokus på målgruppen børnefamilier. Der skulle således både være familieboliger og børnevenlige, trygge uderum. Pga. bygningens ikke-konventionelle form, særligt i de to bjergspidser, endte man, ifølge BIGs arkitekt, ud med ca. 90 forskellige boligformer og -størrelser. I alt 74 af boligenhederne blev 2-værelseboliger til en pris fra ca. 2,2 mio. og opefter. De blev solgt i projektsalg. Den store satsning lå i en række penthouselejligheder på op til 195 m² med 170 m² tagterrasser og privat orangeri til en projektsalgspris på omkring 20 mio. kr. Det lykkedes at sælge mange af de store lejligheder først, bl.a. fordi man gjorde det muligt for købere selv at præge projekteringen af lejlighederne, f.eks. lægge flere etager eller boliger sammen, hvis der var særlige ønsker til udsigt, størrelse eller rumfordeling. Flere boliger blev solgt som investering, og en del af dem står i dag tomme eller udlejes. Den største beboergruppe er ældre ægtepar, evt. med et stort hjemmeboende barn, som sælger villaen og vil ind til byen. Mange af dem erhverver sig også et sommerhus. Den næststørste beboergruppe er unge par og singler samt helt unge, der bor i lejligheder solgt som forældre-køb. Familier med småbørn fylder relativt lidt, mens der næsten ikke bor børn i folkeskolealderen i bebyggelsen. Den enkle begrundelse er i følge udvikleren Rune Kilden og ejendomsmægleren i Nybolig, at nærheden til vandet af hensyn til sikkerheden ikke appellerer til børnefamilier. Indtil videre er der desuden ingen adgang til institutioner på Århus Ø. Trods det oplyser udvikler, at AARhus er den bebyggelsen i Århus med flest børnefamilier.

BEBOERNES OPLEVELSE AF BOLIGKVALITETER OG FÆLLESSKAB

Boligkvalitet: Ikonisk arkitektur og gode muligheder for privatliv
Udelivet på de private terrasser udgør et centralt omdrejningspunkt i fortællinger fra boliglivet i AARhus. Beboere fortæller spontant om solens gang over himlen, byens liv, sælerne i vandet og aktiviteterne ved havnen, som gør, at her ikke er ”en nytte-putte udsigt”, som en beboer siger. Adgangen til lys, luft og udsigt påvirker beboernes hverdag og er en vigtig del af boligkvaliteten, bl.a. fordi beboelsesrummene i så høj grad er centreret omkring de åbne glaspartier og døre ud til terrasserne. Som en beboer siger, så er det umuligt ikke at lade sig påvirke – udsigten er der som en konstant påmindelse om livet udenfor. Flere beboere sammenligner det private udeliv i AARhus med



Figur 74: Terrasserne er generelt store og afskærmede med glasbrystning og et sedumbed, som sikrer mod indkik fra naboerne og som samtidig giver en fornemmelse af havemiljø, siger beboerne. Her fra 10. etage. © Nybolig.

havelivet på villavejen og siger, at det næsten er som at ”sidde på sin fliseterrasse og kigge ud”, bl.a. pga. afstand til naboerne og sedumbettet, som antyder en grøn have. Pointen er, at her er ”hækken usynlig, så udsigten hører med til boligen”, som en beboer udtrykker det, og det understreger fornemmelsen af privatliv. Her skal det bemærkes, at erfaringer som disse kommer fra beboere med terrasser, som bor på ydresiden og relativt højt oppe. Anderledes er det for et beboerpar på 3. sal med udsigt mod vest, som efterlyser mere sol og synes ”det godt kan føles lidt indeklemt”. De er også bekymret for, hvad der sker med deres udsigt, når de nye bygninger står færdige. De fleste beboere fremhæver desuden beliggenheden tæt ved Aarhus by, vand og natur som en vigtig del af boligkvaliteten i AARhus, mens bygningens indre pro-

” Vi gik efter en havefornemmelse. Vi har tidligere boet med en lille altan - her kunne vi gå ud og sætte os ned, og det var det. Nu kan vi næsten gå en aftentur - vi kan gå ud af den ene dør, og ind af den anden. Samtidig giver den lange terrasse mulighed for at finde læ og skygge flere steder.

grammering og aptering indtager en mere sekundær rolle. De fleste synes dog, der ligger en charme i de skæve vinkler og små overskudsrum i boligen, som er resultatet af bygningens form. Parkeringsanlægget med direkte elevatoradgang er også vigtig, da flere er flyttet fra villa med have og er vant til at kunne parkere tæt

”

Når vi åbner dørene [ud til terrassen] - også om vinteren - opleves boligen større. Ja, faktisk er det lige meget om dørene er åbne eller ej. Rumfornemmelsen betyder, at uderummet er en integreret del af boligens indre.

ved boligen. Enkelte beboere er dog kritiske over for den rå betonstil, som dominerer bebyggelsens indre fællesarealer, selv om de anerkender, at den er en del ”af konceptet”. Faktisk kan de fleste af de beboere, vi talte med, navngive arkitekterne bag AARhus og flere begrundet boligvalget med det spændende i at bo i en ikonisk BIG bebyggelse i en ny moderne, bydel i Århus. Selv en pige på 17 år fortalte, at det er let for hende at forklare sine venner, hvor hun bor – hvis de ikke kender navnet AARhus, kender de bygningens form.

Fællesskab: Opgangsfællesskab og byliv Beboerne deltager i branding af AARhus og Aarhus Ø som en bydel med byliv og fællesskab. Det er noget, de aktivt forholder sig til og ser som en vigtig del af ”kontrakten” ved at bo i AARhus. En beboer fortæller, at de i ejerforeningen har talt om, at der skal arbejdes på at indføre en hilsekultur i p-kælderen, hvor de fleste beboere går igennem, så fællesskabet ikke er forbeholdt opgangene. I opgangene er naboskabet, som en beboer argumenterer, mere overskuelig, mens det i p-kælderen er uvist

hvem, man bor sammen med. De fleste opgange – ud over dem i de to bjergtoppe – skal kun servicere et overskueligt antal boliger, så beboerne kommer hurtigt til at kende hinanden, og snakken går altid livligt i elevatoren, siger de – mens de rå, små og mørke opgange, ikke som sådan indbyder til social kontakt, siger de. I den forbindelse nævnes det af mere end to beboere, at der i flere opgange er investeringsboliger, som lejes ud til beboere, der ikke engagerer sig, ligesom der er boliger, der står helt tomme. En beboer fortæller, at på hendes etage er to ud af fire lejligheder ubeboede. I den ene lejlighed på 100 m² fordelt over to etager kommer ejerens søn indimellem og holder fest, men ellers ser hun ikke rigtig nogen. Til orientering oplyser udvikleren, at kun max. 12 boliger ud af 240 er solgt uden bopælspligt. Ejendomsmægleren til-

”

Huset ligger op til fællesskab. Aarhus Ø bygger på fortællingen om fællesskab, badehuse og beboerhus. Det er en fortælling om fællesskab, nærvær og liv.”

føjer, at omkring 25 enheder er solgt med henblik på udlejning, mens enkelte ejere ikke har været klar til at flytte ind i boligen, som de har købt den alligevel. Ifølge beboerne fungerer gårdrummet på to måder: For det første bruges det til ophold og aktiviteter. Her er det dog langt fra alle beboere, der er engagerede. En enkelt siger, det handler om adgangsforhold. I de fleste opgange skal beboerne ud af deres egen opgang og ind af den fæl-

les offentlige indgang for at komme ind i gården, hvilket er en barriere. Modsat har boligerne med private uderum i gården en særlig adgang, og de bruger derfor gården mere, lyder argumentet. Andre fremhæver gårdrummets indretning som problematisk, og kalder det ”arkitektet”, ”for pænt”, og ”ikke brugbart”. Basketballbanen er meget lille, og der er ikke opholdsmuligheder andet end de to bænke, beboerne selv har fået sat op. Selv en beboer, som bor ind mod gården på 8. sal, vælger at sætte sig uden for bebyggelsen, når solen forsvinder fra hans altan, fremfor i gården. Særligt i forhold til børnefamilierne synes beboerne gårdrummet er uinteressant: Man kan ikke løbe rundt, og der er ingen legeplads. Dog er der stillet forslag om at etablere en sandkasse til bygningens mindre børn – og børnebørn. For de fleste beboere er gårdrummet et rum, de oplever oppe fra deres altan eller terrasse. Her fremstår det som et smukt beplantet uderum, som reflekteres i glasfacaderne og derfor giver dem en fornemmelse af at have naturen tæt på. Flere fortæller også, at de plejer at tage en tur derned, når deres gæster skal have fremvist bygningen – så den er en del af oplevelsen ’AARhus’.

”

Der er så meget her vi kan foretage os her – så det er ikke gårdrummet, vi vælger først. Og når børnebørnene er der, så vil de hellere i havnebadet.

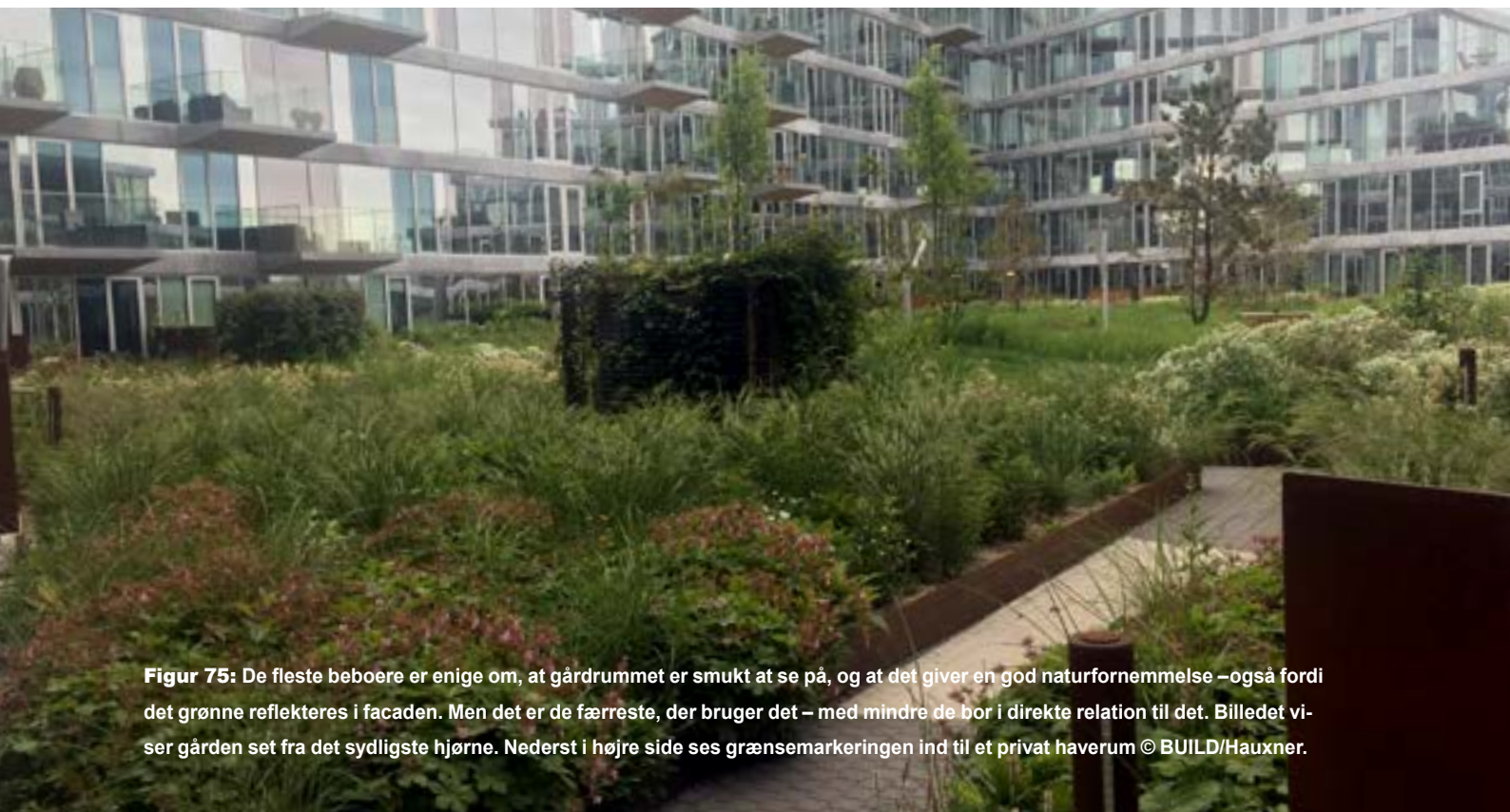
De beboere, der har betalt 28.000 kr. for en andel i Beboerhuset, fremhæver det som en stor kvalitet og kilde til meget fællesskab. De sidste 45 % af andelene har dog ikke kunnet sælges, så nu udbydes ordningen også til andre bebyggelser. Det er også primært ”os gråhårede, der bruger det”, som en beboer siger, og anerkender, at det måske ”kan være dyrt for børnefamilierne” at købe sig ind. Beboerhuset er placeret i gadeplan ud mod bylivet. De engagerede beboere ser det derfor mindre som et sted forbeholdt for AARhus og mere som et beboerhus for hele bydelen. I det hele taget er fællesskabet i AARhus ikke noget, der knytter sig alene til matriklen. Alle beboere fortolker havnebadet, Street Food boderne og de kulturelle begivenheder i bydelen som en vigtig del af deres boligliv. Akkurat som fortællingen siger.

OPSAMLING – ERFARINGER FRA AARHUS

Bebyggelsen AARhus er på mange måde et unikt byggeri, som ikke nødvendigvis fremstår som et højhus-

byggeri. Alligevel – eller måske derfor – kan AARhus betragtes som en radikal fortolkning, der har formået at fastholde nogle af højhusets væsentlige egenskaber – udsigten til natur og til by og den gennemgående fornemmelse af tilbagetrækning – samtidig med at man her har tilført kvaliteter fra den danske boligkultur i form af villakvarterets private uderum og naboskab.

- Bebyggelsen har integrerede private uderum på hele ydresiden. Det giver beboerne en god udsigt, og en anerledes overgang mellem ude og inde, jf. beboernes oplevelse af uderummet set inde fra boligen. Særligt boliger, som har en af de forskudte terrassedæk ud til ”bjergsiderne”, giver i størrelse og placering en stemning af have også pga. sedumbeddet, som her får en dobbeltfunktion som både sikring af privatliv og en form for forgrønning af boliglivet. Over for disse forskudte terrasser fremstår altanerne i gårdrummet konventionelle.
- Brandingen af AARhus er en vigtig del af boligkvaliteten, og den fylder i beboernes begrundelse for at bo der. Her er et stærkt værdifællesskab og en stolthed, som rækker ud over bygningen og inkluderer bylivet på hele Aarhus Ø. De særlige tætte, men åbne ”aktivitetshuse” i stueetagen løfter det private boligliv op i 2. sals højde og skaber samtidig attraktive udadvendte funktioner, som bidrager til bylivet – og til beboernes mulighed for et ekstra gæsteværelse.
- Man har i AARhus formået at skabe en forholdsvis stor boligvariation. Men ejerformen og overvægten af store penthouselejligheder gør, at AARhus primært er for en målgruppe med en vis indtægt. Her bør det samtidig nævnes, at beboerne oplever, at der i de fleste opgange er boliger, som er købt med henblik på investering og udlejning, og at flere af dem står tomme.
- Beboerhuset er placeret, så det bidrager til fællesskabet uden for bygningen – bl.a. med glasfacader og offentlige borde-bænke sæt. Den særlige konstruktion, hvor beboerne skal købe sig ind, viser en alternativ løsning på at skabe engagement ikke bare i blandt de beboere, der ønsker det, men i bydelen.
- Gårdrummet bruges fortrinsvis af de beboere, der har direkte adgang fra deres bolig og sekundært fra de fælles opgange. Dog bidrager gårdrummet med en stærk oplevelse af en nærværende natur. En oplevelse, der står i kontrast til vandet og havnen, selvom det primært opleves fra terrasserne i højden. Derudover er gårdrummet et ”must-see”, når beboerne har gæster.
- Der er både præ- og post-skolebørnefamilier i AARhus, mens familier med børn i skolealderen ikke finder stedet attraktivt. Begrundelsen fra udvikler og ejendomsmægler er nærheden til vandet og afstanden til børneinstitutioner og skoler. Beboerne oplever dog også, at gårdrummet er en barriere.



Figur 75: De fleste beboere er enige om, at gårdrummet er smukt at se på, og at det giver en god naturfornemmelse –også fordi det grønne reflekteres i facaden. Men det er de færreste, der bruger det – med mindre de bor i direkte relation til det. Billedet viser gården set fra det sydligste hjørne. Nederst i højre side ses grænsemarkeringen ind til et privat haverum © BUILD/Hauxner.



DEL 2: ERFARINGER PÅ TVÆRS

I denne del af rapporten præsenterer vi den tværgående analyse af de otte cases. Den er inddelt i tre kapitler, der handler om Målgrupper og boligpræferencer, Boligliv og boligkvaliteter og Fællesskab og socialt liv.

MÅLGRUPPER OG BOLIGPRÆFERENCER

En generel iagttagelse i internationale studier af målgrupper og boligpræferencer er, at der over de seneste 15-20 år er sket et skift i forhold til målgruppen for højhusbyggerier. Undersøgelser peger på, at *high-end* byggerier til den højere middelklasse/overklasse med understøttende bolig-fællesskabsfaciliteter dominerer dele af markedet, og at det har afstedkommet en yderligere fokusering på den særlige målgruppe. Det er bl.a. pointen i et anerkendt studie af højhusbyggeri i Melbourne, Australien, som viser, at socialt udsatte ikke længere er den primære målgruppe, men velhavende *emptynesters*. Studiet peger samtidig på et mismatch mellem den intenderede målgruppe og de reelle beboere, fordi mange af højhusene ikke bebos af *emptynesters*, men af studerende i boligmangel, hvilket har konsekvens for boligkvaliteten og det sociale liv (Fincher, R. (2007): 641-645). Et andet studie viser, hvordan flere højhuse i dag favoriserer beboergrupper uden familier og børn i Singapore,

mens et sammenlignende studie af højhuse i London og Melbourne viser, hvordan nye *high-end* byggerier har bidraget til gentrificering af boligkvarterer (Yuen, B., Yeh, A., Appold, S. J., Earl, G., Ting, J. & Kwee, L. K. (2006): 585) Et fjerde studie undersøger, hvordan forskellige højhuse i Brisbane er målrettet forskellige grupper med forskellige boligpræferencer (Fullagar, S., Pavlidis, A., Reid, S & Lloyd, K. (2013): 288-291).

I dansk sammenhæng mangler der forskningsbaseret viden om, hvem de nye højhuse er bygget til, hvem der reelt bor der, og hvorfor forskellige typer af beboere vælger et boligliv i højden. Det har vi undersøgt gennem interviews med udviklere, arkitekter, kommunale embedsmænd og ejendomsmæglere samt beboere i de otte højhus-cases. Pointen er, at en bedre målgruppeforståelse skal i fokus for at sikre boligkvaliteten i de nye danske højhuse.

	Boligtyper	Målgrupper
Siloetten, Løgten, 2010 	21 ejerboliger fordelt på 19 familieboliger og 2 studielejligheder (70-80 m²). Næsten alle familieboliger er 3V: To værelser og et stort køkken-alrum, men med forskellige lejlighedsplaner. Den største lejlighed (øverst) er 250 m².	Den primære målgruppe for Siloetten, da projektet blev udviklet, var seniorer fra lokalområdet, der ønskede at flytte fra deres parcelhus og bo med et fællesskab med folk på samme alder. Denne målgruppe endte med at udgøre ca. halvdelen af beboerne. Derudover kom der seniorer fra andre dele af Jylland samt enkelte yngre børnefamilier. Seniorerne anser typisk lejligheden som deres sidste bolig, og de bor der typisk længere end de yngre børnefamilier. Enkelte boliger er købt som investering og har været lejet ud. Lejerne har generelt boet der kortvarigt. Udvikleren valgte også at lave to studieboliger, men det blev ikke studerende, der flyttede ind.
De Fem Søstre, Vejle, 2013 	60 almene boliger på 55–106 m² fordelt på 12 1-rums boliger, 24 2-rums boliger og 24 3-rumsboliger.	Tanken bag De fem søstre var at bygge kvalitetsboliger til familier og par med økonomisk overskud. Det ene ud af de fem tårne – det vi har valgt som case – er almene boliger med større variation i lejlighedsstørrelser og priser end ejerboligerne i de øvrige tårne. Her er størstedelen af beboerne midaldrende og ældre, og mange af dem er pensionister. Der er kun enkelte unge par og børnefamilier, og de ser deres bolig som midlertidig i modsætning til de ældre, der ser den som permanent. En stor del af beboerne kommer fra eget hus og have og har realiseret deres friværldi. Andre kommer fra andre almene boliger. Der bor ganske få beboere, der er anvist af kommunen.
Campus-kollegiet, Odense, 2015 	250 studieboliger fordelt på 180 1V på 20 m², 35 2V på 33 m², 35 tilgængelighedsboliger á 22 m², to forskerboliger på 82-91 m² og en pedelbolig.	Campus kollegiet er for studerende på SDU. Pt. bor der ca. 50 % internationale studerende. Erfaringen er, at mange ikke-europæiske studerende foretrækker at bo tæt på campus frem for i byen. Ansøgere skal aflevere en motiveret ansøgning om eget bidrag til fællesskabet. Derudover ser boligkontoret på fordelingen af køn og uddannelse. Nye beboere vælger ikke deres bolig, men placeres tilfældigt. Handikappede har første prioritet til tilgængelighedsboligerne, men kun få af dem er udlejet. 1V-boliger er nemme at leje ud, mens 2V og handicapboliger er for dyre for mange studerende. Derfor udlejes de nu primært til ph.d.-studerende mv.
Bohrs Tårn, København, 2016 	88 ejerboliger beliggende på 8. til 29. etage (112-192 m²), fordelt på 2-4-værelses lejligheder. (OBS Afventer bekræftelse af antal)	Den oprindelige målgruppe for Bohrs Tårn var primært velstillede emptynesters, der ville sælge huset og flytte til en eksklusiv bolig i byen. For at bidrage til livet i Carlsberg Byen blev udenlandsdanskere fravalgt som målgruppe. Da lejlighederne skulle sælges, viste det sig, at også småbørnsfamilier og unge par uden børn var interesserede i lejlighederne. I dag bor der flest emptynesters, men også en del børnefamilier. En del af beboerne er expats. Ikke alle lejligheder er solgt, og mod forventning sælges lejlighederne nedefra og op. Det kan skyldes, at der er forholdsvis stor prisforskel fra etage til etage, mens udsigten ikke er så forskellig.

	Boligtyper	Målgrupper
Amaryllis Hus, Valby, 2018 	83 lejligheder i bebyggelsen, heraf 53 i tårnet. Lejlighederne varierer mellem 2 og 4 værelser fordelt på 65-146 m².	Amaryllis Hus er markedsført overfor kvalitetsbevidste singler, par og børnefamilier. Her er både ”egoistboliger” og 5-værelses lejligheder til store børnefamilier. Beboergruppen i tårnet er blandet, og der er en forholdsvis stor andel børnefamilier. Vores informanter vurderer, at der bor børn i 30-50 % af lejlighederne, primært førskolebørn, men også skolebørn. Mange af børnefamilierne bor på de øverste etager. Nogle har i forvejen en tilknytning til lokalområdet og har valgt en ny bolig i nærheden af deres børns skole eller daginstitution. Mange – både børnefamilie og emptynesters har fravalgt hus med have til fordel for en mindre vedligeholdelseskrevende bolig.
Siloen, Aalborg, 2018 	34 ejerboliger (83-341 m²) dels mod fjorden (stuen-14. etage) og dels 8.-11. etage i selve siloen. 80 almene boliger (stuen-7. etage), heraf 62 ungdomsboliger (49-50 m²) og 18 familieboliger (63-115 m²). I alt 114 boliger.	Ejerboligerne i Siloen er udviklet til velstående købere, der ønsker at få en unik udsigt og bo tæt på byens liv. Størstedelen af beboerne i ejerboligerne er <i>emptynesters</i> , der har solgt deres hus og valgt en bolig, der kræver mindre vedligeholdelse. Beboerne i de almene studieboliger er studerende, der primært har fået boligen gennem den centrale venteliste. Enkelte er unge anvist af kommunen. Beboerne i de almene familieboliger er primært midaldrende og ældre par og enlige, hvoraf nogle - men ikke alle - kommer fra en anden almen bolig. Der bor ganske få børnefamilier (med et enkelt barn) i Siloen.
Nordbro, København, 2019 	510 boliger i hele Nordbro. I tårnet: 95 studieboliger (1.-8. etage) og 122 boliger uden krav om studietilknytning (10-28. etage). Studieboliger er 1-2V (49-50 m²). Boliger fra 10. etage og op er 2-4V (60-113 m²).	Målgruppen for Nordbro er primært studerende, der ønsker byliv og fællesskab. I starten af projektudviklingen var målgruppen udelukkende studerende, og boligtypen i tårnet alene små studieboliger. For at skabe større diversitet, blev der indarbejdet 2-4 værelseslejligheder i en del af tårnet - tiltænkt ph.d.-studerende og gæsteforskere. I dag er den primære målgruppe for Nordbro fortsat studerende, men i tårnet bor der også en del yngre enlige og par, som ikke er under uddannelse. Mange af de studerende er internationale - flere end forventet. Nogle beboere har lavet bofællesskaber i de større lejligheder. Der er meget få familier med børn i tårnet.
AARhus, Århus, 2019 	255 ejerboliger fordelt på ca. 90 typer fra 55 m2 (to-rums ungdomsboliger) op til 277 m² (syv-rums familieboliger fordelt på flere etager). Derudover er der 46 aktivitetshuse i stueetagen og 21 fritliggende badehuse.	Boligvariation og fokus på børnefamilier som målgruppe var et krav fra Aarhus Kommune. Boligerne varierer fra 2V tænkt som ungdomsboliger eller forældre køb til penthouse-lejligheder på op til 195 m². Mange af de store lejligheder blev solgt først. Flere boliger er købt som investering. Af de små lejligheder er det over 50 %. Den største beboergruppe er ældre ægtepar, nogle med et stort hjemmeboende barn, som har solgt villaen for at flytte ind til byen. Dernæst er det unge par og singler samt helt unge, der bor i forældre køb. Familier med småbørn fylder relativt lidt, og skolebørn er næsten fraværende i bebyggelsen.

MÅLGRUPPER OG BOLIGFORMER I DE DANSKE HØJHUSE

I danske medier optræder en forestilling om, at nye danske højhuse alene er bygget til de velhavende købere med internationale karrierer og en hang til luksus. Det har i høj grad været tilfældet med Bohrs Tårn i København, som er blevet kendt for sine ”milliondyre boliger” (TV2 Lorry april 2017). Ved en screening af de nye danske højhuse har vi dog konstateret, at alle ejerformer er repræsenteret: Andelsboliger, ejerboliger, almene boliger (familieboliger og ungdomsboliger), privat udlejning (familieboliger og studieboliger) samt fondsejede kollegieboliger. Både fra udviklernes og kommunernes side ser vi flere eksempler på et ønske om at tiltrække forskellige målgrupper og en bevidsthed om værdien af variation – også i socioøkonomisk henseende.

En del af de undersøgte højhuse var i udgangspunktet tiltænkt en forholdsvis smal målgruppe. Det gælder Campus Kollegiet (kun studerende) og Nordbro (primært studerende og unge), Bohrs Tårn (primært *empty-nesters*) og Siloetten (primært lokale pensionister). Andre steder er der bevidst arbejdet med en større variation i boligtyper og -størrelser med henblik på at ramme flere forskellige målgrupper. Det gælder AARhus og Amaryllis Hus, hvor der er stor variation i boligstørrelser, og målgrupperne både er børnefamilier, singler og par uden børn. I Siloen, Aalborg, har man kombineret almene familieboliger, almene studieboliger og eksklusive ejerboliger i forskellige størrelser, heriblandt Aalborgs hidtil dyreste bolig, der er solgt til 17 mio. kr. i 2019. Satsningen på en enkelt målgruppe, kan ifølge de eksperter, vi har talt med, bunde i økonomiske hensyn og hensynet til det sociale liv mellem beboerne (se kapitel om fællesskab og socialt liv). Det kan også skyldes boligformen f.eks. nye kollegieboliger til studerende. Omvendt kan variation også være nødvendigt. Flere peger på f.eks. på, at markedet for store eksklusive ejerlejligheder i højden er ved at være mættet - i hvert fald i nogle områder. Det gælder på Østre Havn i Aalborg, hvor de første højhuse primært bestod af store og dyre boliger, mens nye højhuse i området indrettes med flere mindre boliger, som ifølge ejendomsmægler Jette Gudiksen viser sig at blive solgt hurtigere end de store. Det samme er tilfældet i Bohrs Tårn, hvor der ifølge adm. direktør i Carlsberg Byen, Jens Nyhus, viste sig at være et smallere publikum til lejlighederne i toppen af tårnet, fordi lejlighederne blev for store og bruttoprisen for høj. Dertil kommer, at tårnet blev bygget under en kommuneplan i Københavns Kommune med krav om, at nybyggede boliger skulle være mindst 95 m² i gennemsnit. Reglen er sidenhen blødt op, så det nu er muligt at opføre flere små lejligheder i et byggeprojekt, og i de

næste tårne i Carlsberg Byen er der programmeret flere mindre boliger (ned til 1V-boliger på 50 m²) Den anden årsag til variation i boligtyper og målgrupper kan hænge sammen med et ønske om at skabe en blandet by, hvor folk bor på tværs af alder og sociale og økonomiske forskelle. Det kan være et mål for både kommuner, udviklere og rådgivere. Det ser vi blandt andet på Grønttorvet, hvor visionen er en mangfoldig bydel med stor variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. På Grønttorvet er der i dag både ejer-, andels- og lejeboliger, og i Amaryllis Hus er der boliger i meget forskellige størrelser. Det er også visionen på Østre Havn i Aalborg, hvor ejerformer blandes både i hele bydelen og i selve Siloen. Samt på Aarhus Ø, hvor målsætningen er min. 25 % almene boliger, og hvor et af de fem dogmer i masterplanen, ifølge stadsarkitekt Stephen Willacy, var, at boligbyggerierne skulle være børnevenlige. Det gjaldt også højhusbebyggelserne.

Boliger som investering og til udenlandsdanskere

Tomme boliger er i vores cases kun registreret i ejerbolighusene, og i en enkelt lejeboligbebyggelse (Nordbro). Noget af problemet skyldes manglende salg (f.eks. i Bohrs Tårn) eller dyr husleje (f.eks. i Nordbro). Andre steder er de tomme boliger resultatet af investering eller det faktum, at beboerne aldrig er flyttet ind. Særligt i ejerbolighusene opleves tomme boliger som et større problem, end det officielt er. En beboer i AARhus fortæller f.eks., at der på hendes etage står to ud af fire lejligheder tomme. Til orientering oplyser udvikler, at kun max. 12 boliger ud af 240 i AARhus er solgt uden bopælspligt. Ejendomsmægleren tilføjer at omkring 25 enheder er solgt med henblik på udlejning, og at enkelte ejere ikke har været klar til at flytte ind i den bolig, de har købt alligevel. I Bohrs Tårn er der officielt kun 6 ud af 56 lejligheder ledige, men beboerne oplever selv, at det ikke er i alle boliger, der dagligt er beboere til stede. Beboerne mener selv, at nogle af de tomme boliger ejes af *expats*, som stadig opholder sig en del i udlandet. Udlejning af investeringsboliger kan også opleves som problematisk. F.eks. er der beboere i ejerboliger, der oplever, at nogle lejere ikke engagerer sig i fællesskabet på samme måde som ejerne, særligt hvis de ser deres bolig som en midlertidig bolig. En af dem forklarer: *”Nogle lejere er fuldt ud med, men der er nogle, der ikke ønsker at deltage, som holder sig for sig selv.”*

Justering af målgrupper – og boligform

Som andre steder, har det i vores cases vist sig, at de målgrupper boligerne oprindeligt blev udviklet til, ikke helt stemmer overens med de beboere, der flytter ind. I nogle af

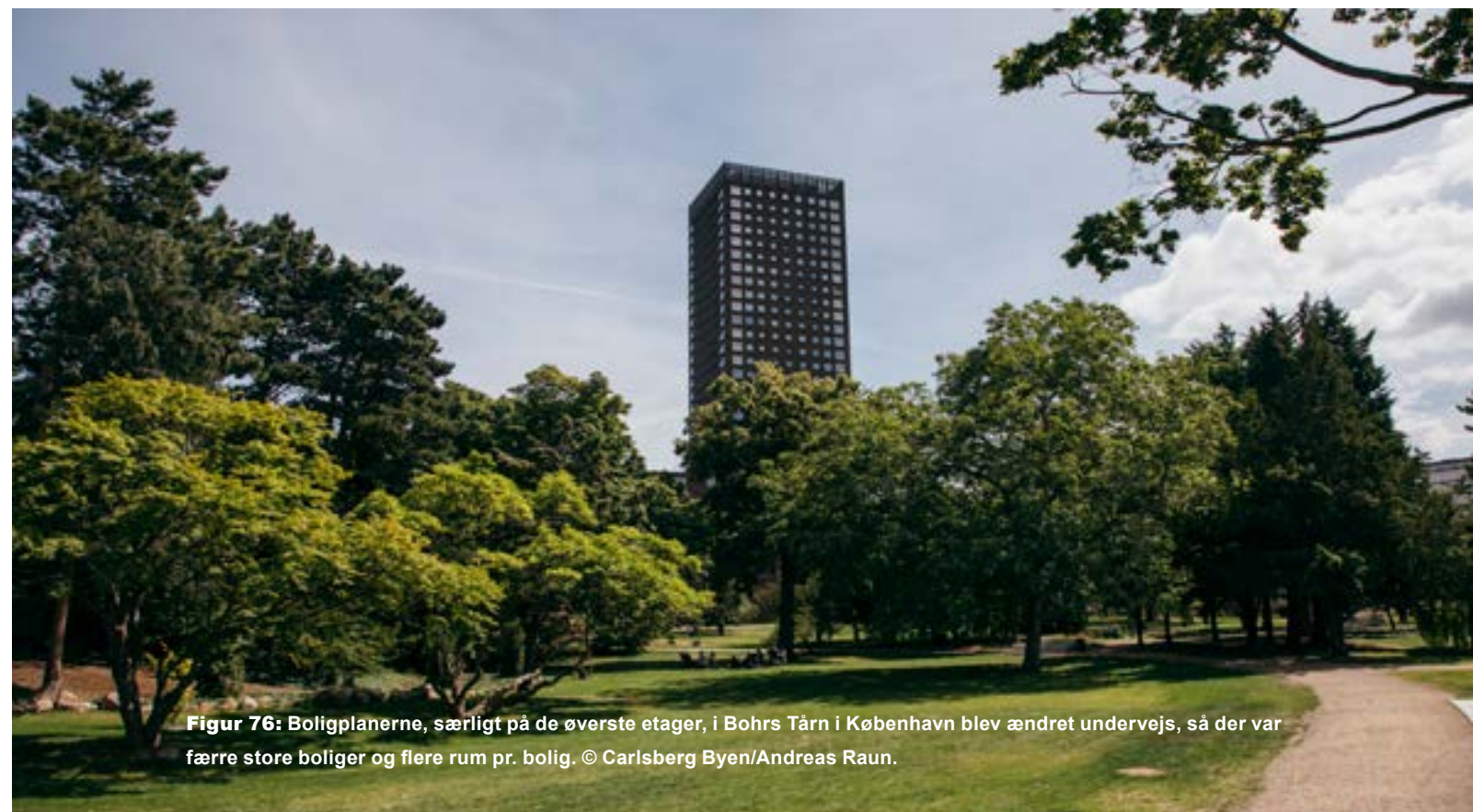
de undersøgte cases viste der sig et behov for at tilpasse målgrupperne allerede i udviklingsfasen eller byggefasen. I Nordbro var den oprindelige målgruppe, da projektideen blev født, udelukkende studerende. Men for at undgå 500 ens boliger i samme bebyggelse, blev lejlighederne i tårnet gjort mere varierede i størrelsen, så der også blev plads til par og familier. I dag bor der par, der ikke er studerende, men kun ganske få børnefamilier i Nordbro.

”

Vores vurderingen tilbage i 2014 var, at efterspørgsel på studie- og forskerboliger ville være så stor på Nørrebro lokationen, at det ikke var nødvendigt at øge boligdiversiteten til også at rumme småbørnsfamilier. Ligeledes konkluderede vi, at det i praksis ikke ville blive et godt sted for småbørn og deres forældre, når unge festede højlydt natten lang. Derfor lavede vi ingen faciliteter til børn – det var et helt bevidst fravalg.

Daværende projektudviklingsdirektør i Danica Ejendomme, Christian E. Olsson om Nordbro.

Også i AARhus, hvor opdraget i særlig høj grad var at bygge familievenlige rammer, har man også måtte revidere sine forventninger. Blandt andet pga. nærheden til vandet og afstanden til børneinstitutioner (se casebeskrivelsen). Carlsberg Byen har til gengæld haft den modsatte oplevelse af interessen for at bo i Bohrs Tårn. Her var højhuset oprindeligt målrettet velstillede par, hvis børn var flyttet hjemmefra eller var på vej til det – særligt fra de nordlige forstæder. Da lejlighederne blev sat til salg som projektsalg, viste børnefamilier sig til bygherrens overraskelse også at være interesserede, heraf mange fra lokalområdet. Adm. direktør i Carlsberg Byen, Jens Nyhus, fortæller, at *”der i dag bor en betydelig bredere beboergruppe, end man egentlig havde forestillet sig i begyndelsen.”* I Siloetten endte ikke kun lokale *empty-nesters*, men også tilflyttere fra andre områder bl.a. yngre familier med at flytte ind. Bl.a. fordi flere boliger blev lejet ud under finanskrisen, hvilket var medvirkende til, at beboergruppen blev bredere. I Campus Kollegiet viste det sig vanskeligt at leje de toværelsesboliger og de handicapvenlige værelser ud. De er i dag lejet ud til andre end studerende. I både Bohrs Tårn og Nordbro betød udvidelsen af målgruppen, at der blev etableret flere (små) værelser i lejlighederne for at imødekomme særligt børnefamilier. Det var således muligt at ændre programmeringen af selve lejlighederne inden salg. Undersøgelsen viser dog, at der også er behov for at lave de samme tilpasninger i de fælles udearealer. F.eks. har ejerforeningen i Bohrs Tårn fået etableret et ”barnevognsrum” ved foyeren for at tilgodese behovet for at have et centralt sted at stille barnevogne, børnecykler og klapvogne.



Figur 76: Boligplanerne, særligt på de øverste etager, i Bohrs Tårn i København blev ændret undervejs, så der var færre store boliger og flere rum pr. bolig. © Carlsberg Byen/Andreas Raun.

BEBOERTYPER OG BOLIGPRÆFERENCER

Kortlægningen af beboertyper og boligpræferencer bygger på vores interviews med beboerne og med aktører i feltet f.eks. ejendomsmæglere, salgsdirektører og driftspersonale. De mest dominerede målgrupper i vores undersøgelse har været: *Emptynesters* og pensionister som de største grupper, dernæst børnefamilier og endelig studerende. Slutteligt har vi talt med en mindre gruppe af unge par og unge enlige.

Emptynesters: Nyt kapitel i boliglivet, når børnene flytter hjemmefra

I en stor del af de nye højhuse i Danmark bor der mange relativt velstillede og veluddannede *emptynesters*, som har valgt at skifte hus og have ud med en ny form for bolig, der giver mere tid og mulighed for et aktivt liv udenfor deres bolig – på job, med venner, i byen eller i fritidsboligen. Størstedelen af gruppen har valgt en meget urban ejerbolig, en mindre del har valgt en ejerbolig eller en almen bolig i mere rolige omgivelser - dog typisk tæt på infrastruktur, så man hurtigt kan komme væk, eller i gå afstand fra bymidten. De *emptynesters*, som vi har talt med, f.eks. i Siloen, De Fem Søstre, AARhus, Amaryllis Hus og Bohrs Tårn, er typisk meget tilfredse med deres bolig og ønsker at bo der i mange år. Nogle kan dog godt forestille sig endnu et kapitel i deres boligliv, når de bliver ældre. De har bevidst valgt en nyopført bolig for at undgå vedligeholdelse, og de oplever sig selv som *first movers* ved

”

Vi er jo ikke ens her. Men her er rigtig mange, hvis børn er flyttet hjemmefra, og som ikke orker deres hus mere og så er flyttet herind. De kommer med deres børnebørn op og ned i elevatoren. De er glade for det. De nyder deres frihed og adgang til byen.

Beboer, Aarhus.

at flytte ind et nyt højhus. De finder et vist fællesskab ved at være den første generation i huset, og de værdsætter alle udsigten, som i de fleste tilfælde fremhæves som boligens væsentligste kvalitet (se næste kapital om Boligkvalitet). Mange har sommerhus, kolonihave eller hus i Sydeuropa eller Sverige. En feriebolig, som en del af dem har anskaffet, samtidig med at de flyttede i højhus for fortsat at have en have og mere direkte ad-

gang til naturen. Højhuset som boligvalg inkluderer således for mange i denne målgruppe en fritidsbolig. Til gengæld ser *emptynesterne* deres boligvalg som central for deres drømme om en anderledes fremtid efter i årevis have været dedikeret til et bolignært liv med børn og have. Boligen i højden er i den forbindelse del af en selvrealiseringsproces. Der er (måske af den grund) også stor forskel på *emptynesternes* behov for at indgå i fællesskaber med andre beboere i højhuset – her handler det om bygningens koncept, sociale profil og beliggenhed (se kapital om Fællesskab og socialt liv), og om hvor deres sociale liv ellers er placeret. Sammenlignet med pensionisterne er de arbejdende *emptynesters* dog mindre tilbøjelige til at indgå i forpligtende socialt samvær, og de sætter pris på deres privatliv – også på altanen, hvis de har én.

Pensionister: Nemt og trygt sted at blive ældre og være del af et fællesskab

Den anden dominerende beboergruppe i vores undersøgelse er pensionisterne, og i boligpræferencer minder de meget om *emptynesterne*. De kommer typisk også fra et parcelhus eller et rækkehus med have og ønsker at bruge færre kræfter på vedligeholdelse af deres bolig ved at vælge en ny og moderne bolig. Stort set alle seniorerne, vi har talt med, er relativt ressourcestærke og har aktivt valg boligen til. Denne beboergruppe er ifølge vores informanter – dominerende i De fem Søstre i Vejle og Siloetten i Løgten. Her er det i mindre grad byens liv, der er blevet valgt til, men derimod udsigten,

”

Jeg flyttede, fordi min mand blev syg og døde, og jeg solgte huset. Jeg skal ikke flytte mere. Jeg er glad for det efter, jeg er blevet alene, mere tryk her end i et hus eller stuelejlighed. Jeg ville ikke bo uden altan og elevator.

Beboer, De Fem Søster.

roen, elevatoren og gode p-forhold, der har afgjort valget af bolig. Flere fremhæver desuden nærheden til velfærdsfunktioner som læge, apotek og indkøb, som vigtig. Som en beboer i De Fem Søstre siger, så handler det i hendes alder om at *"bo i rollatorafstand til en Brugs."* I de almene familieboliger i Siloen i Aalborg har pensionisterne i højere grad valgt bylivet til, og begrunder det med at så betyder gode p-forhold mindre. Pointen er dog den samme: Også her ser de aldrende beboere deres

boligvalg som valg af en fremtidssikret og permanent bolig, bl.a. fordi der er elevator, god boligkomfort og nærhed til naboerne – ofte i samme livssituation som dem selv. De fleste beskriver deres bolig som et godt og trygt sted at blive gammel - også som enlig nu eller hvis deres ægtefælle dør. En ældre beboer i De fem Søstre mener ligefrem, at højhusboligen af de allerede nævnte grunde må være markedets bedste ældrebolig!

Generelt viser vores undersøgelse, at pensionisterne – ligesom de fleste *emptynesters* - ofte engagerer sig i at holde de fælles arealer rene og pæne, deltager typisk aktivt i fælles aktiviteter og vægter et tæt naboskab i deres bygning. Mange har også oplevet et fællesskab ved at være de første beboere i bygningen og kan bl.a. fortælle anekdoter om den gang de stod med flyttebilen og skulle koordinere ture med elevatoren op. Vi møder dem i både almene boliger og ejerboliger. I de almene bebyggelser har godt halvdelen boet alment før og medbringer forventninger om fællesarealer. Andre har realiseret deres friværdis ved at sælge deres ejerbolighus for at bo til leje. Særligt nuværende eller tidligere ejere vægter god plads og private udearealer, som de har været vant til fra deres tidligere parcelhus.

Børnefamilier: En urban bolig til en nem hverdag tæt på det hele

Børnefamilierne er ikke en dominerende beboergruppe i de nye højhuse. Men de findes – og i betydeligt større antal end vi havde forventet. Campus Kollegiet er det eneste, hvor der ikke bor børn, hvilket heller ikke var intentionen. Udviklerne af Siloen og Siloetten så heller ikke børnefamilier som en målgruppe, og der bor i dag kun ganske få børnefamilier – og ofte kun midlertidigt. De Fem Søstre og Nordbro henvender sig som udgangspunkt også til børnefamilier, men der bor kun få børn. I Bohrs Tårn og Amaryllis Hus bor der derimod en hel del børnefamilier. Beboere i Bohrs Tårn vurderer, at der her bor børnefamilier i omkring hver tredje bolig, og i Amaryllis Hus bor der ifølge vores informanter børnefamilier i mellem 30 og 50 % af boligerne. Den største del af børnene er typisk førskolebørn og teenagere. I Amaryllis Hus og til dels i Bohrs Tårn bor der dog også skolebørn. Generelt kan vi se, at familier med førskolebørn og unge dominerer beboergruppen, mens familier med skolebørn er et relativt sjældent syn. I enkelte bebyggelser er der dog også en del familier med skolebørn. I de højhuse, hvor der ikke bor mange børnefamilier, er der en større overvægt af familier, der opfatter deres boligvalg som midlertidigt, og flyttemobiliteten er også, ifølge andre beboere og ejendomsmæglere, større her end i andre målgrupper. Børnefamilierne bor typisk i ejerboliger,

”

Vi var ikke husmennesker. Det prøvede vi af i et hus i Hvidovre. Det var for meget at bo i hus. Man skal have penge op af lommen og gå og banke og hamre. Hvis vi skulle flytte fra huset, så skulle det være det her. Vi var kun interesseret i den her lejlighed, altså øverst oppe og med den største tagterrasse, så man har noget udendørs.

Kvinde 44 år, gift, børn på 7 og 9 år.

og sætter pris på boligkomfort, vedligeholdelsesfri boliger og elevatoren til transport af barnevogne, indkøb mv. Udover det, er boligpræferencerne hos børnefamilierne afhængig dels af børnenes alder samt den boligform, familierne kommer fra.

”

Mine forældre havde forestillet sig, at de skulle flytte efter jeg var flyttet, men jeg gad godt med. Vi begyndte at tale om det i slutningen af folkeskolen. Det er dejligt at bo i byen. Det er nemt, at man ikke skal med taxa, når man skal hjem. Der kommer mange venner her.

Kvinde 18 år, bor med sine forældre i AARhus.

Familier med store skolebørn eller unge kommer generelt fra hus med have i forstaden. Ofte er de ældste børn i familien allerede flyttet hjemmefra, og deres yngste barn er måske startet på gymnasiet i byen/den ny bydel. Familier med et stort hjemmeboende barn oplever, at den unge har en høj grad af mobilitet (dvs. er uafhængig forældrene), og de forventer, at de endnu kun er hjemmeboende i en relativ kort periode, hvorved forældrenes boligvalg ligner *emptynesternes* (se tidligere). I flere tilfælde har det store barn været medbestemmende på boligvalget. Her fremhæves den korte afstand til bylivet og det eksotiske ved at prøve en anden boligform end hus med have. En ældre teenager fortæller desuden, at det er en luksus at få lov til lære forældrenes nye boligliv at kende, inden hun selv flytter hjemmefra.

For familier med førskolebørn og skolebørn er det primært bylivet, der er udslagsgivende for deres boligvalg. Forstået således, at disse familier stort set alle allerede bor i byen og aktivt har fravalgt forstadsliv med hus og have. Implicit, at parcelhuset ikke er et alternativ til en bolig i højden, men til en lejlighed i en etageejendom eller lignende. Begge grupper fremhæver udsigten med lys som en væsentlig boligkvalitet, hvilket fortæller at deres udgangspunkt – i hvert for de to børnefamilier, vi talte med – er lejligheder i en etageejendom, og på den måde er udgangspunktet for disse målgrupper anderledes end for de familier, som kommer fra hus med have. Både for småbørnsfamilierne og for familier med skolebørn spiller nærmiljøet en væsentlig rolle for boligvalget. Adgangen til grønne udearealer, legepladser og gode institutioner og skoler overvejes nøje. Og er i flere tilfælde udslagsgivende for om familierne bliver boende eller ej. Det er i hvert fald erfaringen fra ejendomsmæglere i bl.a. Ålborg og Århus, som peger på, at potentielle købere eller fraflyttere med børn bl.a. savner børnevenlige og trygge udearealer med legemuligheder i højhusbebyggelserne. For unge par med et lille barn/spædbarn er en bolig i et højhus ofte udtryk for et førstegangskøb eller i hvert fald et trin op på boligmarkedet. De er i modsætning til familier med skolebørn mere i tvivl om, hvorvidt deres boligvalg er permanent eller midlertidig. De ser tiden an. Familierne med skolebørn vælger ofte et højhus i deres

lokalområde, så de ikke får mere transporttid, og børnene ikke skal skifte institution/skole. Valget betyder, at hverdagen kan fortsætte nogenlunde som den plejer. Her er boligvalget begrundet med nye boligbehov og muligheden for nye og bedre boligrammer. Denne gruppe har også i højere grad end småbørnsfamilierne investeret i en sekundær bolig i form af et sommerhus eller et kolonihavehus.

Studerende: Mulighed for en bolig – højden er bonus

For de studerende, der bor i højhuse, er valget af bolig i mindre grad et tilvalg af boligliv i højden. Som studerende på SU har man typisk færre valgmuligheder på boligmarkedet, og mange får tildelt en bolig efter at have stået på venteliste. I de almene ungdomsboliger og kollegier kan de unge typisk ikke vælge, hvilken etage de ønsker at bo på, og de kan derfor ikke vælge bolig efter udsigten, hvorfor den ikke er et kriterie. For de fleste studerende er prisen den afgørende faktor. Dog er der en tendens til, at de nederste etager opleves som mindre attraktive end etager over 5. sal. Det fortæller boligkontoret i Campus Kollegiet.

Mange af de studerende i de undersøgte studiebolighøjhuse forventer en høj grad af fællesskab og ønsker aktivt at tage del i aktiviteter med andre studerende.

”

Jeg ledte i 2 år efter et sted at bo med min ven. Vi gad ikke at kigge på andelsboliger eller andre steder, hvor man skulle stå i kø for at få lejlighed. Det her var nemt for os. Vi ville hellere betale lidt mere, og det er egentlig ikke så dyrt. Andre steder tillader de ikke bofællesskaber. Vi så, at den øverste lejlighed var ledig. Så så vi udsigten. Det så sku fedt ud. Vi var star strucked.

Studerende, bor i bofællesskab med 3 venner i Nordbro.

I studieboligerne i Nordbro og kollegieboligerne i Campus Kollegiet bor der en stor andel af internationale studerende. I Campus Kollegiet vurderer den udlejningsansvarlige, at de udenlandske studerende har gode erfaringer med bo på campus ved universitetet og derfor vælger det frem for at bo centralt i byen. I Nordbro har den udlejningsansvarlige en tese om, at en del af de internationale studerende, hvoraf en del kommer som par, er vant til boligformen fra deres hjemland. Det gør i begge tilfælde boligformen til et oplagt valg, som de er tilfredse med. Nordbro har desuden tilladt bofællesskaber i de store boliger, hvilket i sig selv har tiltrukket nogle grupper af unge, som ikke i samme grad finder denne mulighed andre steder i byen.

Yngre par og enlige uden børn: Et sted at bo i en periode

Ud over de fire dominerende målgrupper i vores undersøgelse – *emptynesters*, pensionister, familier og studerende, er vi stødt på unge par og enlige i forskellige aldersgrupper. Begge grupper har typisk mindre økonomisk råderum og vælger en mindre ejerbolig eller lejer et værelse ud, hvis lejligheden egner sig til det. Nogle unge par og unge enlige bor i en bolig erhvervet som forældrekøb. Det gælder i høj grad i Århus, hvor der er relativt mange små 2-værelsesboliger. Vi er stødt på ganske få unge i de almene familieboliger, hvilket kan skyldes manglende anciennitet på boligselskabets venteliste – i De Fem Søstre er der f.eks. lang venteliste. For ejere er det et bevidst valg af en urban bolig med udsigt, boligkomfort og god rumfordeling, mens det for lejere kan være lidt mere tilfældigt. De yngre par og enlige ser typisk ikke deres bolig som et sted, de skal bo i mange år – eller de har ikke taget stil-

”

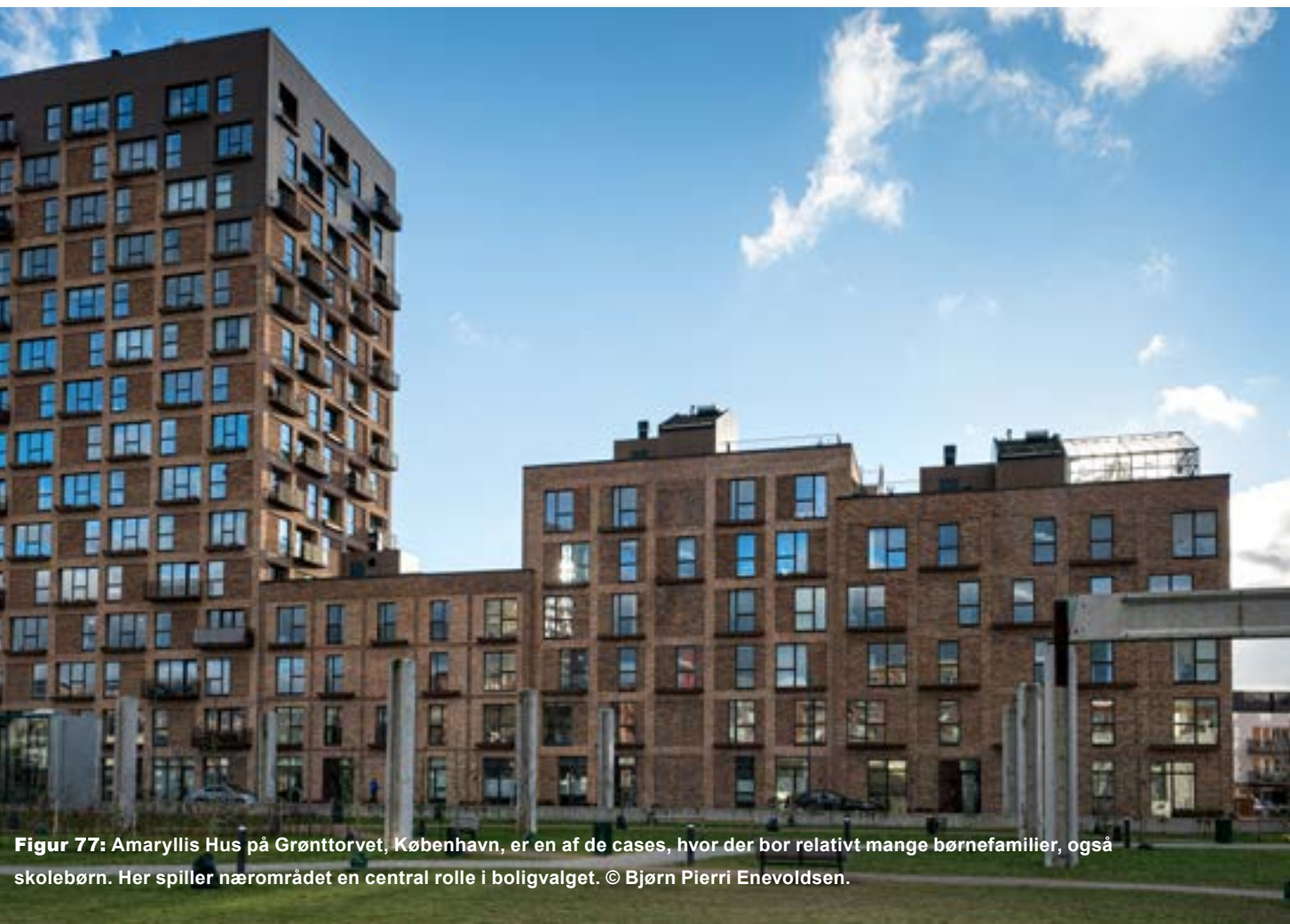
Det er en fordel at bo i højhus, når man er alene. Jeg har aldrig ønsket at vedligeholde hus. Kvalitet frem for kvantitet. Jeg vil hellere have en mindre lejlighed uden vedligeholdelse, nybyggeri. Og det er trygt. Jeg frygter ikke indbrud.

Enlig beboer uden børn, Siloetten.

ling til det. Nogle bor kun i byen i nogle år, f.eks. *expats*. Nogle drømmer om at eje deres egen bolig. Andre kan ikke forestille sig at bo i højhus med børn, så de regner med at flytte videre, helst til hus med have, når de stifter familie. De højhuse, hvor vi mødt flest fra denne gruppe, er Århus og Nordbro, men der bor også unge uden børn i bl.a. Siloen og Bohrs Tårn. Der er forskel på, hvor meget de efterspørger fællesskab med andre i deres bygning, men det generelle billede er, at de i højere grad har et aktivt socialt liv uden for bebyggelsen.

BOLIGVALG: IKKE HØJHUS, MEN EN BOLIG I HØJDEN

Der er, i de officielle beskrivelser af vores cases i ejendomsmægler- og udviklersites, tegnestuernes beskrivelser, turist-guides mv., en overvægt af højdeangivelser såsom *”med sine knap 56 m”, ”i alt 16 etager”, ”det høje tårn”, ”det høje bygningsværk”, ”kan ses mange kilometer væk”,* eller slet og ret *”den højeste”* bygning. Beskrivelserne underbygger forestillingen om, at disse boligbebyggelser først og fremmest adskiller sig fra andre bebyggelser med sin højde. Der er i vores undersøgelser også mange anekdoter fra beboere, som fortæller, hvordan det føles, at deres hjem kan ses på lang afstand, og at andre også typisk kender bebyggelsen. En beboer fra Bohrs Tårn, som rejser meget, fortæller, at hun bliver varm om hjertet, når de begynder indflyvningen til Kastrup, og hun kan se sit hjem fra flyet. En ung studerende fra Nordbro bruger tårnet til at orientere sig efter, når han er i byen. Og et par fra Siloetten kan se hjem fra deres sommerhusområde, selv om det ligger en del kilometer væk. Følelsen af et bo i en stedmarkør, som stikker op i landsskabet, giver de fleste en – om ikke en vis stolthed – så en relation til bebyggelsens ydre fremtoning. Alligevel er det en generel erfaring fra vores interviews, at beboerne ikke automatisk forbinder *højhustypologien* med deres boligvalg. Ofte omtaler de deres bygning



Figur 77: Amaryllis Hus på Grønttorvet, København, er en af de cases, hvor der bor relativt mange børnefamilier, også skolebørn. Her spiller nærområdet en central rolle i boligvalget. © Bjørn Pierri Enevoldsen.

med andre ord såsom tårn, hus, etagebebyggelse, kollegiet eller nævner det med bygningens navn/kælenavn: "AARhus", "Siloetten" eller "Søstrene" (De Fem Søstre, Vejle). Hvis de overhovedet sætter begreb på bebyggelsens form. Selv beboere i Bohrs Tårn og i Nordbro i København, som begge er høje klassiske bygninger på 29-30 etager, associerer ikke konsekvent deres bygning

”

Det er cool at bo i et af de få høje huse, der er i Odense. Når jeg siger, jeg bor på Campus Kollegiet, så ved alle, hvad det er.

Beboer Campus kollegiet.

med et højhus. Som en beboer i Bohrs Tårn svarer, da vi spørger, om han bor i et højhus: *"Nej, det tror jeg ikke, jeg ville sige. Jeg ville sige, jeg boede i et tårn. Det store tårn. Eller også vil jeg sige, at jeg bor i Carlsberg Byen"*. Tilsvarende siger en beboer i Nordbro: *"Jeg kalder det gerne tårnet ved Nørrebro station"*. For andre beboere er højhustypologien endda decideret misvisende. Nogen forklarer det med, at de ikke mener, bygningens fysiske form ligner et højhus – en opfattelse der er dominerende i vores interviews fra AARhus, som består af en karrébebyggelse, der er henholdsvis 12 og 20 etager høj i hver ende, og til dels også Amaryllis Hus. Andre fordi de aldrig har overvejet det. For flere handler det om, at begrebet "højhus" henviser til en typologi, som enten hører til 1970'ernes udskældte betonbyggerier eller til en boligform, som kun er at finde i store, internationale byer som New York eller Dubai. I begge tilfælde betragter de højhuset som noget med social tæthed og social

isolation. Som et par fra Siloetten i Løgten svarer, da vi spørger, om de bor i et højhus: *"Nej. Normalt er der mere end 21 lejligheder i et højhus, her er det overskueligt og nemmere at kende alle."* Og de fortsætter: *"Vi betegner det bare som en lejlighed i Siloetten."* Her skal det bemærkes, at det også er de færreste af vores cases, som officielt omtales som et højhus. Både i Carlsberg Byen

”

Når jeg tænker højhus, så tænker jeg skyskrabere. Det her er lidt både-og.

Beboer, De Fem Søstre.

(Bohrs Tårn), Grønttorvet (Amaryllis Hus) og på Nørrebro (Nordbro) er betegnelsen i de fleste officielle beskrivelser ikke et højhus, men et tårn. Campus Kollegiet, AARhus og Siloen i Aalborg omtales som bygning eller byggeri. De Fem Søstre omtales som "punkthuse" eller "boligbyggeri", mens Siloetten i Løgten slet og ret betegnes "Siloetten". Flere af de eksperter, vi talte med i vores undersøgelse, har også svært ved at genkende højhustypologien i den danske kontekst og henviser til, at de danske højhuse i både størrelse og højde ikke rigtig kan sammenlignes med de højhuse, der bygges i udlandet, som ofte er på 40-50 etager med langt flere boliger (se også Del 2 om fællesskab og socialt liv). Til gengæld var der en bred enighed blandt beboerne, vi talte med, om, at deres boligform repræsenterede en boligform, som var ny i dansk sammenhæng, og at der med et boligliv i højden følger en ny livsstil: *"Når det nu skulle være anderledes, så skulle det være anderledes. Lidt ligesom et eventyr,"* lyder det f.eks. fra en beboer i De Fem Søstre.

BOLIGLIV OG BOLIGKVALITETER

Det er veldokumenteret, at udsigten er en af de væsentligste kvaliteter ved at bo højt. Bl.a. fordi udsigten trækker på en grundlæggende menneskelig fascination ved at bevæge sig op, løfte sig fra jorden og befri udsynet fra dagligdagens begrænsninger. Det er f.eks. pointen i den franske teoretiker Michel de Certeau's indflydelsesrige tekst "Walking in the city" (1984), hvor de Certeau bruger udsigten fra World Trade Center i New York, USA, til beskrive det særlige panoptiske helhedsblik på byen, der træder frem, når man hæver sig fra gadeplanet. Fra dette ophævede udsigtspunkt i højden bliver strukturer og mønstre tydelige, og der skabes overblik. Prisen for det distancerede blik, som højhuset tilbyder, er dog, fortsætter de Certeau, at man samtidig mister gadeplanets sansevirvar og den forbundethed, der automatisk knytter sig til den kropslige tilstedeværelse på gadeplanet. Man bevæger sig så at sige fra at være i verden til at se på verden. Herved illustrerer de Certeau også den grundlæggende kritik, der op gennem bolighistorien har været forbundet med et boligliv i højden: Udsigten fra et højhus reducerer vores blik på verden og distancerer os fra den. I dette kapitel sætter vi fokus på boligformens kendetegn, boligkvaliteter og -gener set med beboernes øjne. Vi har i bredest muligt omfang forsøgt at fokusere på de kendetegn, kvaliteter og gener, der knytter sig til et boligliv i højden, mens de erfaringer, der også er til stede i andre boligformer – f.eks. glæden over personlig prægning af boligen, nabolarm, stedstilknytning og boligens organisering, ikke vil blive nævnt. Som udgangspunkt nævnes kun de forhold, som er særlige for et boligliv i højden. Af samme grund har vi heller ikke fokuseret på beboernes erfaringer med at bo i nye boliger – med de glæder og udfordringer det medfører i forhold til ibrugtagning, drift og – særligt for de mange *emptynesters* og pensionister, som ofte anskuer boligen som et livs-museum – manglende skabsplads.

HVAD ER ET BOLIGLIV I HØJDEN?

At flytte ind i en ny bolig kan betragtes som en begivenhed. I hvert fald indtil man lærer boligen godt at kende og får opbygget nye vaner og rutiner. Et centralt element i vores undersøgelse har været at identificere, hvad beboerne overhovedet forbinder med et boligliv i højden, bl.a. ved at spørge til, hvad der slog dem, som anderledes, da de flyttede ind.

Højdetilvænning og vejrkompas

At flytte ind i et højhus er i mange tilfælde forbundet med en tilvænningsproces. Flere beboere i vores undersøgelse taler om højdeskræk og højdetilvænning

som noget, der fylder i den første tid i boligen. Her skal bemærkes, at man ikke behøver at bo særligt højt, før det opleves højt: *"Puh, første gang, jeg stod og kiggede ned fik jeg et sug i maven - der var godt nok langt ned,"* siger en beboer på 7. etage, Campus Kollegiet, Odense. En beboer i Bohrs Tårn (på 29 etager) var også indledningsvis urolig ved tanken om at *"bo højt."* Hun lider lidt af højdeskræk, siger hun, og hun var bekymret for, at det *"skulle være ubehageligt."* Hun og ægtefællen var derfor på besigtigelse flere gange inden de takkede ja til en bolig. Hendes mand ville gerne have boet højere oppe, men hun trak i den anden retning. Nu har hun dog vænnet sig til det, siger hun. Også en beboer i De Fem Søstre, Vejle (på 13 etager), fortæller, hvordan hun fysisk skulle vænne sig til, at bygningen gynger en lille smule. Hun sammenligner tilvænningen med at være på en båd: Indtil kroppen har vænnet sig til det, er det ubehageligt, dernæst mærker man det ikke rigtig: *"Det tager 14 dage,"* siger hun. Blæst og tordenvejr er også fænomener, der nævnes, når beboerne bliver spurgt til, hvad der kendetegner deres boligliv i højden, og som særligt forekommer dem nyt eller anderledes i forhold til tidligere boliger. Bl.a. et par fra Siloetten, som ikke er af den opfattelse, at de bor i et højhus på nær *"når det stormer."* En gruppe studerende fra Campus Kollegiet i Odense eksemplificerer med en beretning om, hvor dramatisk det oplevedes, første gang det tordnede og et lyn slog ned i bygningen. Flere studerende kom spontant løbende ud af deres værelser, og de forsøgte i fællesskab at finde ud af, hvad der var sket. Selv om de nu er blevet mere vant til stormvejr, så er det stadig meget dramatisk, siger de: *"Det rusker voldsomt i bygningen."*

”

Når det blæser, kan man se det på lamperne, som bevæger sig. Men det er faktisk ikke ubehageligt. Ikke længere i hvert fald.

Beboer, Bohrs Tårn.

Alle beboere beretter også samstemmende, at de har lært at orientere sig i vindretninger, og de ved, hvornår deres bolig er mest udsat for blæsevejr. De fleste kan også fortælle om betydningen af vindretning og -styrke og siger, at de altid tager deres forholdsregler, når det blæser op. Sær-

”
Hver gang der er vejrudsigt, så følger vi med - hvad vej vender pilen [indikator på vindretningen i de visuelle vejrudsigter]? Jeg har tidligere haft svært ved at kende forskel på nord og syd, men nu er jeg fuldstændig med. Vest er værst!

Beboer, Bohrs Tårn.

ligt hvis de har altan eller tagterrasse (se særskilt afsnit). Men også for at vide, hvornår det er bedst at vente med at lufte ud eller vælge et andet vindue, der vender i en anden retning. En beboer i De Fem Søstre, Vejle, kalder denne form for nødvendig vidensopbygning om vindretning og vindstyrke for ”et vejrkompas.” Det er illustreret her, hvor en anden beboer i De Fem Søstre forklarer os, hvornår han bruger altanen: ”I Nordvest er der læ. I april, hvis solen skinner, og vinden er i øst, så er det sommer på terrassen.”

Bevægelsen igennem huset

”
De første mange måneder, hvor jeg kørte ned med elevatoren, havde jeg det som om, jeg var på hotel.

Beboer, Bohrs Tårn

.
Et andet forhold, der kendetegner et boligliv i højden, er bevægelsen op igennem huset. Bevægelsen er i høj grad knyttet til beboernes opfattelse af, at de bevæger sig op, dvs. vertikalt frem for horisontalt for at komme til deres bolig. Bevægelsen er ikke kun fysisk, men repræsenterer også et mentalt fænomen, som handler om at ”hæve sig over” hverdagslivet og gadeniveauet. Symbolsk repræsenteret ved elevatorturen (Koolhaas 2000).

”
Det at tage elevatoren op og ned bliver med tiden næsten lige så besværligt som at gå ud og hente avisen i postkassen i et parcelhus.

Beboer, Bohrs Tårn.

Vi kan i vores undersøgelse konstatere, at hver elevator i gennemsnit servicerer 50 boliger. Der er dog forskel på, om det er studieboliger med én beboer, som det er tilfældet i de fleste boliger i Campus Kollegiet, eller det er boliger med børnefamilier. Livssituationen spiller også ind. Studerende og seniorer er ikke i samme grad som beboere på arbejdsmarkedet afhængige af at skulle op og ned på nogenlunde samme tidspunkt på dagen. Derudover er der forskel på, hvor mange elevatorer der er pr. opgang. Tre af vores cases har kun én elevator, men mellem 21 og 60 boliger, herunder Siloetten som er den case med færrest boliger pr. elevator blandt alle vores cases. I den anden ende ligger Nordbro med over 100 boliger pr. elevator. Til gengæld er der to elevatorer, og beboergruppen er studerende og andre unge med relation til studiemiljøet. Som det vil fremgå af afsnittet om gener, og i kapitlet om Fællesskab og socialt liv, så spiller antallet af elevatorer også ind her.

”
Vi går ikke så meget ud. Så skal vi i hvert fald helt ned, og det tager i hvert fald 4 minutter, og nogle gange er elevatoren optaget.

Beboer, pilotinterview Amager.

Elevatorturen nævnes i de fleste studier som et signifikant kendetegn ved boliglivet i højden. Den er et transportmiddel, som er programmeret til hurtigt at fragte beboerne op igennem huset ofte med det resultat, at det giver ”lidt trykforskel i ørene både op og ned”, som en af vores informanter siger. For en stor gruppes vedkommende er elevatorturen et symbol på, at de er flyttet i en ny boligform – indforstået at de fleste kommer fra boliger, hvor der ikke har været elevator. En beboer i Bohrs Tårn fortæller, at hun i starten syntes det var fantastisk at tage elevatoren ned og hente en kop kaffe og køre op igen på så kort tid. Sammenlignet med deres tidligere liv i et hus med have forekom det hende at være en luksus, at grænsen mellem det urbane rum og hendes boligliv kun var defineret af en kort elevatortur. Særligt børnefamilierne beskriver børnenes fascination af elevatoren i den første tid i huset. Flere fortæller, at børnene bruger en del tid på at lære at gebærde sig – de skal lære at trykke på de rigtige knapper og stille sig i elevatoren, så den kan lukke og de skal give plads til andre. De færreste er dog bekymrede for, om børnene kan finde ud af det. For lige som tilvænning til højden er elevatorturen også et fænomen, som hurtigt går fra at være en eksotisk ny erfaring til en hverdagsrutine.

	Antal boliger	Antal elevatorer	Antal etager	Boliger i gms.	Evt. bemærkninger
Siloetten	21	1	12	21	Ejerboligere med en del emptynesters og seniorer. Adgang til tagterrassen foregår via trappe.
De Fem Søstre	60	1	13	60	Alment boligbyggeri med en del emptynesters og seniorer.
Campus-kollegiet	250	3	14	83	Studerende og unge med relation til universitetet. Elevatoren bruges med nøgle, så beboerne har kun adgang til egen etage.
Bohrs Tårn	88	2	29	44	Blandet beboergrupper, emptynesters og børnefamilier er de primære brugere.
Amaryllis Hus	53	1	15	53	Blandet beboeregrupper, emptynester og børnefamilier i særdeleshed.
Siloen	114	2	15/13	57	Bebyggelsen har to indgange. Den ene servicerer 34 ejerboliger. Den anden 80 almene boliger, både studie- og familieboliger. Derudover er der en bilelevator knyttet til ejerboligerne.
Nordbro	217	2	30	108,5	Elevatorene servicere alle boligere, men er låst for adgang til tagterrassen. Denne kan kun tilgås ved arrangementer og koster penge.
AARhus	255	9	12/30 og ned til 6	28	Der er ni opgange i AARhus. De ni opgange servicerer i gennemsnit lidt over 28 boliger. Mod toppene - særligt i enden med tyve etager er antallet større.

Figur 78: Her en opgørelse over antal elevatorer og antal boliger pr. bebyggelse og gennemsnitlige antal bolig pr. elevator. På tværs af alle cases, kan vi se, der i gennemsnit er 50 boliger pr. elevator. Derudover nævnes de primære målgrupper i bebyggelsen. Målgrupperne opfatter generelt elevatorturen forskelligt.



Figur 79: Elevatoren er højhusets nødvendige infrastrukturelle rum. Alle skal igennem her, så i bl.a. AARhus og Siloetten bruger beboerne elevatoren som opslagstavle – her når man ud til flest beboere, også dem, der ikke er medlem af de digitale grupper. © BUILD/Hauxner.

Det betyder, at stort set alle beboerne med tiden udvikler et elevator-ur. Det vil sige, at de præcist kan sige, hvor lang tid elevatorturen fra deres bolig tager – ofte på sekunder. Afhængig af om elevatoren anses som bygningens vigtigste sociale rum eller et rent transportmiddel (ofte begge dele, se afsnit om Fællesskab), så bliver

elevatoren med tiden til et stykke komprimeret tid/rum, som *adskiller* beboeren fra livet udenfor. Som en beboer beskriver, så *"går der hverdag i den"*, og med tiden bliver turen ned med elevatoren, noget, der skal overstås, en mental kløft mellem oppe og nede. Det er også her generne ved boliglivet i højden begynder at vise sig (se afsnit om Gener).

Brandtrappen er ikke kun til nød

En overraskende iagttagelse i vores undersøgelse er, at brandtrappen i stort set alle cases aldrig kun er en brandtrappe til nødbrug. Overraskende mange beboere fortæller, at de bruger trappen til at komme op og ned. I særdeleshed i de små og mellemhøje højhuse (small og medium), mens det ikke på samme måde er tilfældet, men heller ikke usædvanligt i de høje boligårne (large). Argumentet er stort set alle steder, at trappen repræsenterer et sundt og godt alternativ til passiv transport med elevatoren. Vi blev opmærksomme på tendensen i vores pilotinterview, hvor en beboer fra Bellahøj fortalte, at han havde været til lægen, som havde anbefalet ham at tage sig og dyrke lidt motion: *"Så siger lægen: 'Du bor i højhus, ikke? Så gør det som en vane at tage trappen'."* For nogen beboere, særligt i de nederste etager, er trappen altid at foretrække, mens elevatoren kun bruges, hvis de har større indkøb med hjem. For andre repræsenterer trappen den daglige motion. En pensionist i De Fem Søstre bruger trappen fra 8. etage og ned én gang om dagen for at holde sig i gang. For andre er det at tage trappen en eksotisk begivenhed, som også knytter sig til en bedre fornemmelse af højde. F.eks. taler nogle studerende i Nordbro om, at de vil bruge trappen til motion, men de er ikke rigtig kommet i gang. To gange har de taget turen ned fra 29. etage. De har taget tid på turen og ved, at det tager 18 minutter og lidt længere, hvis de går op. De har erfaret, at de ikke er de eneste, der bruger trappen. Nogen har sat skilte op, hvor det fremgår, hvor langt der er tilbage, f.eks. *"Nu er du halvvejs!"* og *"Du er der næsten!"*

Højde er en relativ følelse knyttet til udsigten

Opfattelsen af at bo højt hører i alle vores interviews tæt sammen med beboernes adgang til udsigt og følelse af tilbagetrækkethed, akkurat som Morvilles og andre studier viser. Faktisk er det næsten umuligt at få beboerne til at tale om følelsen af at bo højt, uden at de nævner udsigten og lyset, og hvad det gør ved dem (se også næste kapitel om boligkvalitet). Et gennemgående træk er dog, at udsigten skal være ugeneret for, at beboerne føler, de bor højt. Vi har i vores undersøgelse ikke kunnet identificere en fast norm for, hvornår udsigten opleves ugeneret. Her

skal igen bemærkes, at kun to af vores cases er på over tyve etager, nemlig Nordbro og Bohrs Tårn i København, som er på henholdsvis 29 og 30 etager. De fleste af vores cases er mellemhøje huse på 12-15 etager. Et enkelt (AARhus i Aarhus) har to toppe på henholdsvis 12 og 20 etager. Tre forhold gør, ifølge vores interviews, sig gældende:

1. Højdefornemmelsen er relativ i forhold til udsigten

Selvom tendensen internationalt er, at kvaliteten af udsigten øges desto højere, man kommer op, så er højde ikke standardsættende i sig selv i de danske cases. De fleste beboere i vores undersøgelse fortæller, de bevidst har valgt en etage lidt længere nede, mens kun få beboere fortæller de ønskede at bo så højt oppe som muligt. Generelt blev den øverste etage vurderet som *"meget højt oppe"* uanset højden på bygningen. Udsigtens kvalitet blev ofte brugt som argument for valget af etage. En beboer i Siloen (13 etager) fortæller, at han valgte 6. etage, da den gav den bedste udsigt over vandet. Et par på 13. etage i Bohrs Tårn (29 etager) giver følgende begrundelse: *"Hvis vi boede højere, var det himlen, vi havde som udsigt, men nu er det byens liv, vi ser på. Det var derfor, vi ikke valgte at bo højere."* Andre forklarer, at udsigten kun i mindre grad ændrer sig, når man bor i en vis højde. F.eks. fortæller en an-

”

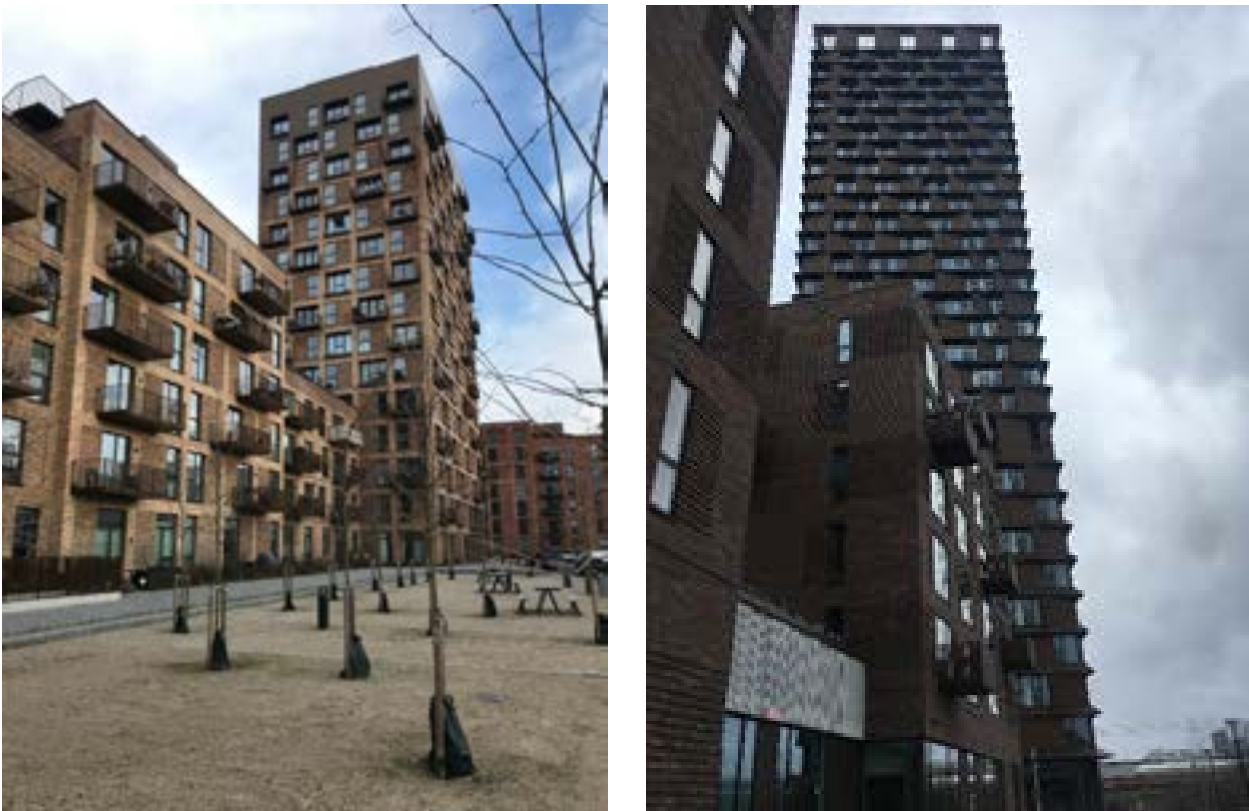
Når man nu ikke har egen have, så har man den frie udsigt. Her mener jeg, at haven er ens frirum. Når man nu ikke har den, så har man det frie udsyn. Så man ikke føler, man bliver pakket ind i bygninger, veje og andre mennesker.

Beboer, Campus Kollegiet.

den beboer i Bohrs Tårn, at familien egentlig havde set på en bolig på en af de øverste etager, men besluttede at udsigten var stort set identisk med der, hvor de valgte at bo (flere etager længere nede). En enkelt beboer i AARhus på 10. sal påpegede, at han gerne ville have boet længere nede, fordi han mente, udsigten var mere varieret tættere ved jorden. Indforstået at en vis fornemmelse til grundniveau er godt, og at højdefornemmelsen godt kan indfinde sig i 6. sals højde, hvis udsynet er frit. Økonomi spiller naturligvis også ind: I de bebyggelser, hvor m²-prisen steg betydeligt pr. etage, som f.eks. i Bohrs Tårn i København eller i Siloen i Aalborg, var holdningen, at prisstigningen som



Figur 80: I de tre cases, der repræsenterer typen "fritstående højhus", har man løftet boliglivet fra grunden. I De Fem Søstre (venstre) og Campus Kollegiet (midten) er der placeret fællesfunktioner i stuen, mens de nederste boliger i Siloetten (højre) er på to etager for at kompensere for placeringen. I alle tilfælde er der god udsigt relativt langt nede. © BUILD/Hauxner. (De Fem Søstre og Campus Kollegiet), Julian Weyer/Arkitema Architect (Siloetten).



Figur 81: I de to cases (Amaryllis, venstre og Nordbro, højre) af typen boliglænge eller –karre med tårn har man placeret en café i stuen i tårnet, og samtidig er tårnet rykket ud fra længens bygningsfacade, så der også kommer lys ind fra siden i de nederste etager i tårnet. Nordbrótårnet er desuden placeret ud mod en fodboldbane og banelegemet. Placeringen her er valgt fordi, den giver de mindste skyggegener for nabobebyggelserne. © BUILD/Hauxner.

udgangspunkt ikke var det værd, hvis lejlighederne var identiske. Det peger på, at højde ikke i sig selv – hverken i forhold til udsigt eller social prestige – betyder meget i dansk kontekst.

2. Konteksten har betydning for den oplevede udsigt
Konteksten relaterer sig til bebyggelsens placering i landskabet. F.eks. om der er tale om en åben, landskabelig kontekst med flade marker og tæt-lav bebyggelse

eller dediceret urbane kontekster med andet tæt-høj bebyggelse. I åbne landskaber eller på høje punkter (som f.eks. Campus Kollegiet i Odense og Siloetten i Løgten) henviser beboerne til, at der er frit udsyn relativt langt nede i bebyggelsen. I Campus Kollegiet mener boligkontoret, at de fire nederste etager er mindst attraktive, og i Siloetten har beboerne udsigt ud mod bugten allerede fra 2. sals højde. Modsat hører vi, at der i mere bymæssig kontekst ikke opnås en ugeneret udsigt før 7.-10. etage. Dette gælder f.eks. for Siloen ved havneområdet i Aalborg, som er en del af et udviklingsområde med mange planlagte høje bygninger. Bohrs Tårn er af typen højhus på massiv, og det betyder, at boliglivet først starter på 9. etage – hvilket svarer overens med, at tårnet ligger i et tæt bebygget område i Carlsberg Byens. De øvrige syv cases givet forskellige bud på, hvordan boliglivet møder gadeplanet, og hvad det gør ved udsigten. Det pudsige er her, at opfattelsen af udsigten også er relativ i forhold til konteksten. F.eks. synes der at være et stærkere krav til et frit udsyn i åbne landskaber, mens man i urbane kontekster – som Siloen i Aalborg – i højere grad accepterer tilstedeværelsen af andre bygninger tæt ved. F.eks. fortæller en beboer i Siloen, som bor på vestsiden og derfor orienterer sig mod bygningen overfor, at han har en fin udsigt til vandet. Forskellen mellem konteksterne ligger i vores interviews ofte implicit i beboernes holdninger til, hvor det er bedst at bygge højt. Beboere i højhuse i åbne landskaber synes ofte, at højhuse i tæt bebyggede områder ikke er attraktive pga. udsigten, mens det omvendte, i lige så høj grad er tilfældet – her er argumentet, at højhuse er et byfænomen, og at høje bygningerne i grønne områder

ødelægger de andres udsigt. Det peger på den mere individualiserede tilgang til udsigten (se også afsnit om udsigt i næste kapitel).

3. Boligens orientering er vigtig

Ud over placering og kontekst spiller orientering også ind på, hvornår der opleves at være en ugeneret udsigt: Er der andre bygninger placeret tæt på, som skygger for udsigten? Eller som giver indkigsgener? Som en beboer på 9. etage i Bohrs Tårn siger: *"Noget, der betyder rigtig meget – og det har det gjort lige meget, om jeg har boet højt eller lavt – det er, at der ikke er nogen, der kan kigge ind"*. I de cases, hvor omgivelserne stadig var under udvikling (AARhus i Aarhus Ø, Amaryllis Hus på Grøntorvet, og Bohrs Tårn i Carlsberg Byen), udviste de fleste beboere stor indsigt i masterplanen for deres område, og hvor der ellers blev bygget højt, og hvad det betød for deres udsigt. En familie i Bohrs Tårn havde f.eks. sat sig grundigt ind i masterplanen for Carlsberg Byen og vidste præcis, hvor de andre boligtårne blev bygget, og hvad det havde af konsekvenser: *"Vi kan regne med udsigten [her] – det kan de andre ikke. Vi sad med et kort over København og så, hvor der kom højhuse."*

Pointen er, at de tre forhold – højde, kontekst og orientering mod evt. andre bygninger - gensidigt påvirker hinanden. F.eks. vil en placering i en urban kontekst på den ene side skabe en forventning om, at man skal længere op og væk fra andre bygningers skygge for at opleve et frit udsyn. På den anden side påvirker konteksten også fortolkningen af højdeplacering og opfattelsen af, hvad der er ugeneret. Der er i vores cases flere eksempler på, at man i urbane kontekster i højere grad accepterer

andre bygninger i ens udsyn, uden at beboerne oplever, at huset mister sin kvalitet f.eks. på vestsiden af Siloen (se billede). Tilsvarende vil en åben kontekst gøre, at beboerne vil stille større krav til udsigten. Det er f.eks. tilfældet i parkbebyggelsen De Fem Søstre, hvor beboernes definition på en ugeneret udsigt er, at man ikke kan se over på et af de andre fire tårne i bebyggelsen – også selv om, der ikke som sådan er tale om indkigsgener grundet afstanden mellem de to. Fortolkningen af frit udsyn og indkigsgener er således afhængig af konteksten.

”

Jeg ville gerne have boet længere nede for at få fladt kig over vandet og skibene mere tæt på. Længere oppe skal man gå hen til vinduet og kigge ned for at se dem. Kommer du for højt op, har du kun vandkig, og du kan ikke se noget af livet.

Beboer, Siloen.

En anden væsentlig observation er, at højdefornemmelsen ikke kun knytter sig til den konkrete bolig. Underforstået, at fornemmelsen af at bo i et højt hus også opnås ved at have fri adgang til udsigt uden for boligen. F.eks. fortæller flere studerende i Campus Kollegiet i Odense, at de også bruger tagterrassen for at få glæde af udsigten – særligt hvis de bor på nogle af de nederste etager – og at de altid tager deres gæster med derop, så de kan opleve *"wauw-effekten"* ved at kigge ud. Tagterrassens udsigt inkorporeres med andre ord i deres boligliv og hverdag, selv om de ikke har direkte adgang fra boligen. Tilsvarende fortæller studerende/unge i Nordbro, at de synes, det er ærgerligt, at de ikke på egen hånd har adgang til tagterrassen i det daglige. De kan kun komme derop i mindre grupper i følgeskab med en driftsmedarbejder (inden for normal arbejdstid) eller lørdag formiddag, hvor der er offentlig adgang.

Følelsen af tilbagetrukkethed – på godt og ondt

I den internationale litteratur fremhæves fornemmelsen af tilbagetrukkethed som en væsentlig effekt af at hæve sig fra gadelivet og bo i højden med en udsigt. Perspektivet er også til stede i Morvilles undersøgelse af børns adgang til uderum fra 1969, hvor hun konstaterer, at ud over lys og luft er en af de kendetegn, der definerer beboernes beskrivelser af højhusboligliv, en betragtning



Figur 83: I AARhus, som er af typen bjergformet karrébebyggelse, har man i de tre sider af bebyggelsen, der ligger ud til de urbane havnestrøg løftet boliglivet op i 2. etage for at undgå indkigsgener. © BUILD/Hauxner.



Figur 82: I Siloen i Aalborg (venstre) orienterer en del af boligernes sig ud om nabobebyggelsen (venstre). I De Fem Søstre (midten) føler nogle beboere, det er en gene, at der også er andre bygninger i deres udsyn, selv om man ikke direkte kan kigge ind. I Carlsberg Byen, hvor Bohrs Tårn ligger (højre) har de fleste beboere sat sig ind i masterplanen, så de ved, hvad der sker med deres udsigt. © BUILD/Hauxner.

Ser vi udelukkende på boligens rolle for følelsen af tilbagetrukthed, så kan vi se at tilbagetrækningen knytter sig til det private rum og ideen om at være løsrevet fra verden udenfor – men med en vigtig pointe: Løsrivelsen skal være frivillig før den opleves som en positiv boligkvalitet. Det er bl.a. en erfaring fra Campus K ollegiet, hvor en studerende knyttet følelsen til det at sidde på sin private altan og se ud. Herfra kan hun følge med i aktiviteterne på multibanen udenfor, og at hun kan se, om

”

Man føler sig mere privat i højden, fordi folk ikke kan kigge ind. Man kan vælge at være privat.

Beboer, De Fem Søstre.

nogen hun kender, er med eller på vej over området og hjem. Så kan hun vælge igen at tage del i fællesskabet, hvis hun vil: *”Der er et helt andet privatliv. Der er ingen, der kan kigge ind, og der er ingen, der kigger så højt oppe.”* En beboer i De Fem Søstre har lignende betragtning. For hende handler det om, at udsigten til livet udenfor på et tidspunkt vil begynde at overtage hendes reelle adgang til det. Hun er pensionist og ser sit boligvalg som en slags fremtidssikring, hvor hun ikke behøver at føle sig 100 % isoleret fra verdenen, når hun ikke længere kan bevæge sig så meget ud: *”Man har adgang til at se på livet herfra. Jeg vil også opleve ting. Men jeg kan også sidde herhjemme og kigge ud på livet,”* siger hun.

”

Nogle gange kan man godt have på fornemmelsen, at man ikke er med i livet. Man kan følge med, ja, men man er ikke med i livet. Det kan jeg også godt mærke på min datter. [...] Alt det man ikke er med i. Det kan blive lidt som et fjernsyn.

Beboer, pilotinterview Amager.

De fleste beboere er dog bevidste om, at følelsen af tilbagetrukthed balancerer på en knivsæg og også indeholder modsætningen: Fornemmelsen af at være distance-ret fra livet. Her handler det i høj grad om bevægelsen ud af huset, som en praktisk, men samtidig en mental barriere, jf. elevatorturen som komprimeret tid/rum. En beboer i vores pilotinterview forklarer paradokset således: *”Der sker så mange ting [uden for bygningen]. Der kan man*

også godt have den der fornemmelse af, at man ikke er med i livet. Sådan bliver det jo også, når man sidder og holder øje med alle mulige mennesker, der myldrer rundt. Så hvis man er i den stemning, så kan man jo godt føle, at man går glip af noget. Fordi man kan se så meget foregå.” Ergo; følelsen af tilbagetrukthed er positiv, når den opleves frivillig og som noget, man altid kan træde ud af, mens den er negativ, når barrieren mellem det private og fællesskabet/livet uden for bygningen bliver for stor. Det vil vi uddybe i kapitlet om fællesskab.

HØJHUSETS BOLIGKVALITETER

Opfattelsen af boligkvaliteter ændrer sig med alderen og er afhængig af boligens kontekst, størrelse, beliggenhed og andre forhold i livet. For at bedømme, hvilke boligkvaliteter der knytter sig til en bestemt boligform og særligt en boligform, der som denne har forskellige målgrupper, må man generalisere. De boligkvaliteter, der i særdeleshed manifesterer sig i vores undersøgelse, er ikke overraskende udsigten og lyset, adgangen til frisk luft og – for seks af otte cases – private udearealer.

Udsigten er den definerende boligkvalitet

På spørgsmålet om, hvad der er det bedste ved deres bolig, svarer stort set alle beboere, udsigten. Nogle gange uddyber de med beskrivelser af *”lyset”* eller forklarer, at det er den ro, som udsigten efterlader hos dem, der er det vigtigste. Andre fortæller, at udsynet giver dem *”adgang til at se på livet”*, som en beboer definerer det. Alle beboere forklarer, at udsigten har haft en langt større betydning for deres boligkvalitet, end de forstillede sig, da de flyttede ind. Det gælder både de beboere, som bevidst er gået efter at bo med en udsigt (primært boligejere), og de beboere som har haft andre boligmotiver ved indflytning bl.a. studerende og unge i Nordbro, København og Campus

”

Man kan sige, at ”hækken” er gennemsigtig, så udsigten hører med til boligen. Vi betragter havet som vores. På den måde er det en kæmpegrund - jeg har et helt land for mig selv.

Beboer, AARhus.

Kollegiet, Odense. Som en beboer i Siloen siger: *”Udsigten er mere værd, end jeg forestillede mig. Samme lejlighed uden udsigt er kun det halve værd.”*

Betydningen afspejles i indretningen

Udsigtens betydning er ofte understreget i boligindretningen, hvor møbler placeres, så de orienterer sig mod udsigten. Enkelte har besluttet indrettet udsigtsposter udelukkende til at kunne sidde og se ud på omgivelserne – ofte med en kikkert inden for rækkevidde. Et par i Bohrs Tårn har f.eks. købt puder og små madrasser, så deres børnebørn kan ligge i vindueskarmen og se ud over København, når de er på besøg. Udsigtens betydning blev i vores undersøgelse understreget af, at stort set alle beboere indledte vores møde med at tage os hen til det sted i boligen, hvor de syntes den bedste udsigtspost var. Som en slags selvforklarende argumentation. Ofte blev denne handling understøttet af en status over den aktuelle sigtbarhed efterfulgt af en oplysning af, hvad det er muligt at se, når vejret er klart. Implicit siger det os, at udsigten er defineret af horisontens udstrækning i rum, og at den yderste udstrækning latent ligger i kvaliteten, uanset om den er synlig eller ej på det pågældende tidspunkt. Flere supplerede også deres beskrivelse af udsigten med billeder, de havde taget, som for dem repræsenterede det bedste ved deres udsigt – et særligt lys, forskellige himmelfænomener, efterårsfarverne i naturen eller byen om natten.

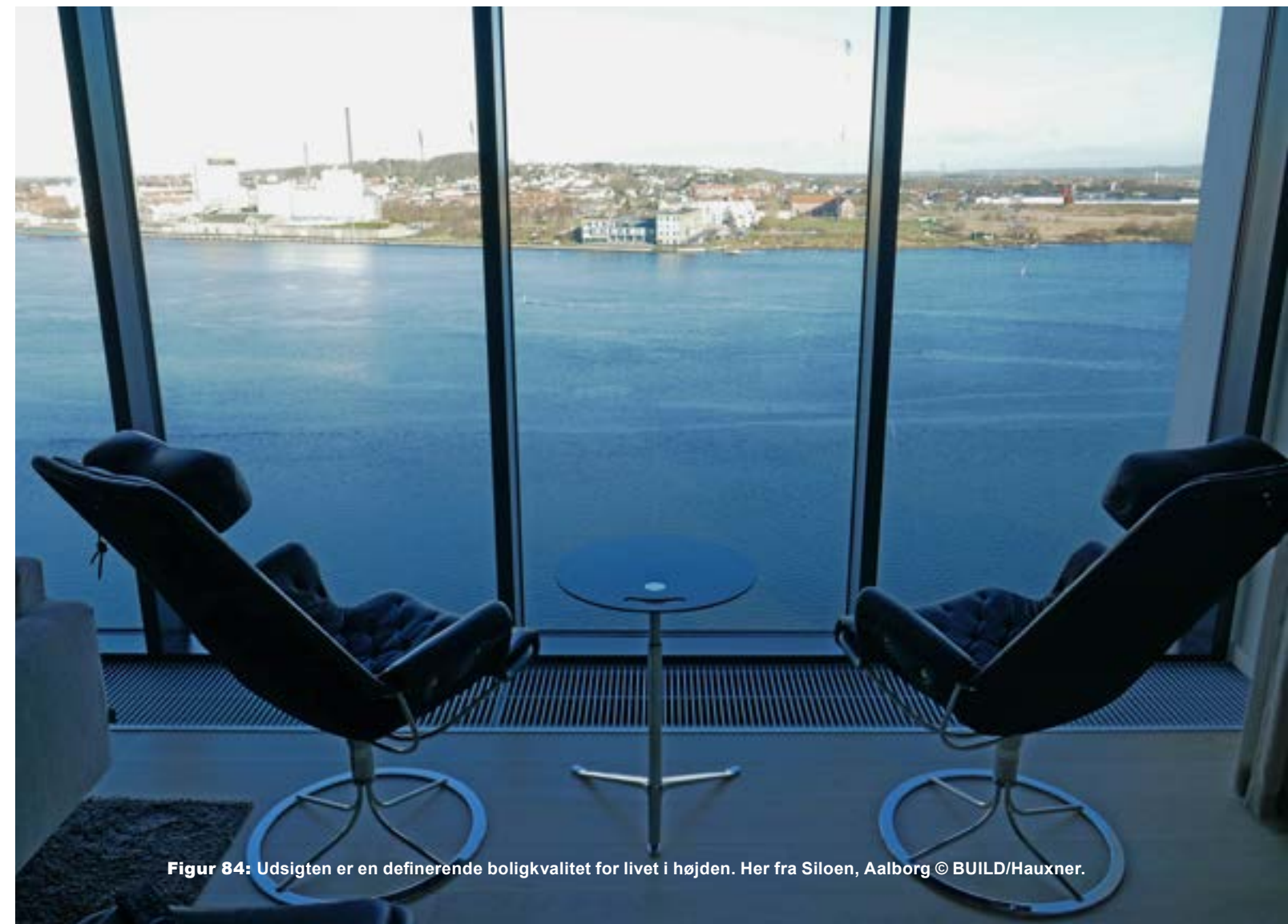
”

Og nytårsaften - det er en fantastisk udsigt! Når vi har venner på besøg, så rydder vi pladsen [foran altanen] og slukker alt lyset, når klokken er tolv, og så sidder vi så og kigger. Når man står ude på altanen, så skal man passe lidt på - så kan der godt komme noget flyvende.

Beboer, pilotinterview Bellahøj.

Udsigten er en sansebegivenhed – og lyset dominerer

Stort set alle beboere nævnte også på et tidspunkt i vores samtale uopfordret nytårsaften som en særlig begivenhed, hvor udsigten fra deres bolig var ekstraordinær. Vi har fået utallige beskrivelser af, hvor fantastisk det er at opleve raketterne fra højden, og vi har fået malende udpenslinger af, hvordan beboere rykker møblerne frem til vinduet/ud på altanen/terras-



Figur 84: Udsigten er en definerende boligkvalitet for livet i højden. Her fra Siloen, Aalborg © BUILD/Hauxner.



Figur 85: Fra venstre mod højre: 1. Badeværelse med udsigt fra en ejerlejlighed i toppen af Siloen, Aalborg. 2. Studenterværelse i Nordbro, København. 3. Kollegieværelse i Campus Kollegiet, Odense © BUILD/Hauxner.

sen, og hvordan de inviterer venner og naboer over for at dele det prægtige syn. I alle tilfælde er udsigten forbundet med en gennemgående oplevelse af eksklusivitet, en eksklusivitet som indeholder en utømmelig kilde af oplevelser. Underforstået at udsigten på ingen måder opfattes som et statisk billede, men snarere en *real-life* 3D-film med konstante temporskift, situationer og overraskelser. Altså en kontinuerlig begivenhed.

Hertil bør bemærkes, at udsigten ikke kun er visuel. Flere beboere påpeger, at lyden – eller nogle lyde – opleves anderledes præsente i højden. F.eks. sirener, tog, trafik eller voldsomme lyde, mens almindelige baggrundslyde næsten helt forsvinder. Det forvrider nogle situationer og skaber andre oplevelser af livet udenfor. Det betyder, at udsigten aldrig kan reduceres til et billede alene.

”

Her er meget lys – det er rigtig rart, det er jeg stor fan af. Det gør det nemmere at komme op om morgenen.

Beboer, Nordbro.

At bo i højden er også en måde at få mere dagslys ind hverdagen særligt i urbane omgivelser og bebyggede boligområder. En børnefamilie fortæller, at de valgte at flytte til Bohrs Tårn pga. lyset i lejligheden. De havde tidligere boet i stueetagen i en etageejendom i København, men der var meget mørkt. Nu kan de gå rundt med barnevognen hjemme i stuen og samtidig have glæde af lys om dagen og udsyn om natten. Med farens

ord: "Så triller jeg rundt med min pige i stuen. Så er det hyggeligt om aften at kigge ud. Det gjorde jeg også før, men der var der ikke noget flot at kigge ud på." Det er en stor kvalitet, siger de.

”

Det bedste ved at bo højt er udsigten. Jeg kan få lov at se himlen. Vejret der skifter. Jeg kan se helt til Stevns, og jeg kan se vandet. Jeg følger med i årstiderne. Det finder jeg ro og glæde ved på daglig basis.

Beboer, Amaryllis Hus.

Flere beboere fortæller, at dagslysets præsens er kommet bag på dem, og for en stor dels vedkommende er lyset en kvalitet, som de oplever har en terapeutisk effekt. De fortæller om solens stråler, der oplyser lejligheden om morgen, hvordan lyset bevæger sig over himlen, forskellige skyformationer og de mange farver, når der er solnedgang. En familie i Amaryllis Hus fortæller: "Førhen, da vi boede i hus, kunne vi ikke rigtig fornemme vejret. Men nu kan vi kigge ud og se, om det kommer til at regne." En relativt stor gruppe af beboere mener, at lyset ligefrem har en terapeutisk effekt på dem. F.eks. fortæller en beboer, at hun altid har haft en vis ængstelse i sit liv, men at den er forsvundet, efter hun og hendes mand er flyttet i højden, og hun har fået udsigt. Hun siger, at det i høj grad handler om lysets altdominerende tilstedeværelse – selv på en gråvejrsdag om vinteren er der lys. Dette, kombineret med følelsen af at være hævet op over

hverdagslivet og være i stand til at se horisonter selvom man bor i byen, har til hendes egen overraskelse betydet en større livsværdi: "Jeg har det utrolig godt mentalt, alt det 'ængstelse' er forsvundet."

Udsigten afspejler beboeren

For stort set alle beboere, som har investeret i en ejerbolig i højden, har udsigten været et vigtigt argument for deres boligvalg – på lige fod med beliggenhed, størrelse og pris. De fleste boligejere beretter, hvordan de bevidst er gået efter en bolig med udsigt. Og at de endda fravalgte lejligheder, de fik tilbudt, fordi boligen "vendte forkert" og ikke havde den udsigt, de fandt mest attraktiv. En holdning som blev bekræftet af flere ejendomsmæglere, vi talte med. Andre fortæller, hvordan de tilfældigt blev forelsket i en specifik udsigt, fordi de havde været nysgerrige på et konkret byggeri, og derfor var taget til en boligfremvisning. Et par i Amaryllis Hus fortæller således: "Så kom vi herop og så udsigten. Og så var vi helt solgt. Så det var lidt tilfældigt." Dette viser, at udsigten ofte bliver det afgørende element, som definerer valget. Det er dog underforstået, at der ikke hersker en kollektiv forståelse af, hvad der er den bedste udsigt. Det bygger på en individuel fortolkning.

”

Jeg kan se banen og togene – helt ovre fra Ryparken. De ligner små modeltog, det er meget hyggeligt. [...] Det er anderledes end ved gaden. Jeg kan se, hvor for eksempel politiet kører. Udsigten giver et godt overblik.

Beboer, Nordbro.

Der er f.eks., som det ofte er tilfældet ved andre boligformer, ikke en gennemgående holdning til, hvorvidt det er bedst at orientere boligen mod syd for at få dagslys ind, eller om det er bedre at ligge i skygge pga. varmen. En erfaring som flere ejendomsmæglere og bygherrer også formulerede for os i vores ekspertinterviews. Der var også mange forskellige fortolkninger af, om det var godt at have udsyn over trafikale knudepunkter og infrastruktur, ligesom det blev diskuteret om bebyggelsesmæssig tæthed var noget, der var rart at se på. Faktisk var der flere eksempler på beboerne, som talte negativt om udsigten fra andre højhuse, når de skulle forklare, hvorfor deres var bedst. En beboer fra Amaryllis Hus siger "Men udsigten er dragende, og den bliver ved med at være det, også når vi kommer i andre lejligheder i tår-

net. Så skal vi hen at se ... nå, det kan I se herfra - så sammenligner vi udsigter med hinanden."

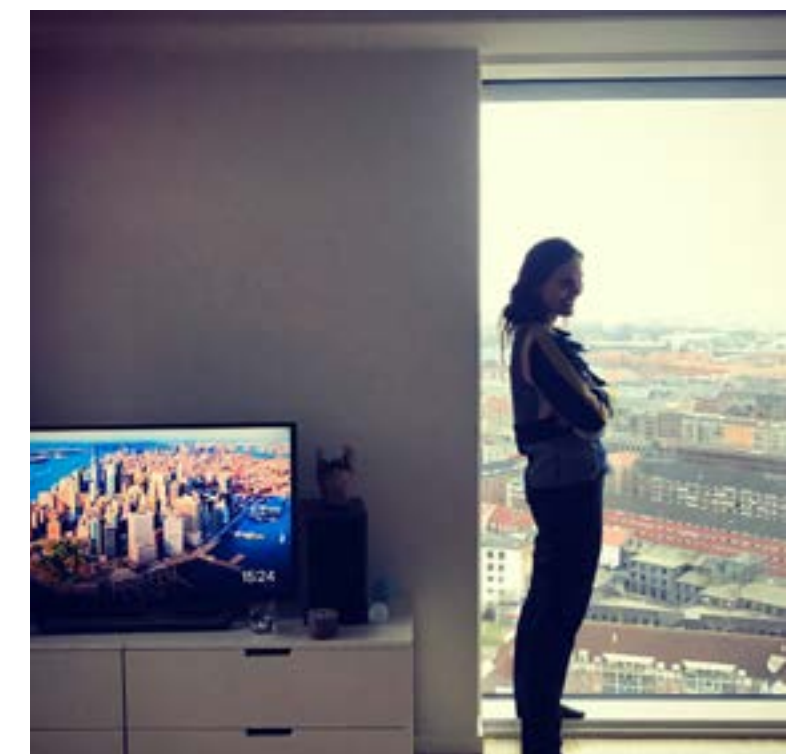
Naturligvis hænger beliggenhed og udsigt tæt sammen, i det man jo ser ud på beliggenheden fra sin bolig i højden. Beliggenheden får hermed en dobbelt betydning: Er man til byen og ønsker at bo i en urban kontekst, bliver byens tage og tårne, trafik og myldrer noget,

”

Udsigten giver en New Yorkerstemning. Jeg kan se hele byen. Kan se til Sverige, Øresundsbroen. Alle flyene. Krydstogtskib om aftenen. Fyrværkeri i Tivoli. Grundtvigskirken kan jeg både se og høre. Jeg kan se lyset og høre lyden fra Parken. Jeg kan se lysreklamerne på Rådhuspladsen.

Beboer, Nordbro.

man lægger vægt på ved sin udsigt – og fremhæver, når nogen spørger. Er man mere til natur og foretrækker grønne omgivelser og fugleliv, foretrækker man at følge med i, hvordan marker og træer skifter farver gen-



Figur 86: Udsigten integreres i beboernes boligliv og selvforståelse. Her ses en bolig på Nordbro, København, hvor urbaniteten tages med ind i stuen. (c) BUILD/Hauxner.

nem årstiderne. Er beliggenheden en vigtig del af alle det moderne boligvalg og livsstil, så er den det i dobbelt forstand, når man har en udsigt: Beliggenheden er konstant til stede i boligen via udsigten. Derfor blev den samme udsigt også meget forskelligt beskrevet afhængig af, hvem vi spurgte. Selv for lejere f.eks. i Campus Kollegiet, Odense, og i Nordbro, København, hvor udsigten ikke har været udslagsgivende for deres boligvalg kunne vi ligeledes udlede vigtige informationer om beboernes værdier og livsstil alene ved at høre, hvordan de beskrev det, der optog dem ved deres udsigt. Tendensen er, at de fleste beboere taler om deres udsigt som deres egen. Indforstået, at det, de kan se fra deres bolig, hører til boligen, og derved inddrages i boliglivet og den personlige hjemskabelse af sted og rum. Hermed forstås udsigten som et *medium*, hvor igennem beboerne kan indgå i emotionelle spatiale relationer med deres omgivelser uden at være belastet af det kropslige nærvær, som følger med, hvis stedet kun erfares på gadeplan. Det gør udsigten individuel og meget personlig.

Udsigten skaber nye hverdagspraksisser

En interessant konsekvens af at have en udsigt i højden er, at beboerne udvikler hverdagspraksisser omkring den. I hvert fald, hvis vi forstår hverdagspraksis som noget, der indbefatter specifikke kompetencer, en særlig viden og konkrete rutiner og handlinger. I det perspektiv

”

Det motiverer mig, at der er meget mere, end det man tror. Man kan pege på det hele. Det hele er lige her, og det spiller. Det perspektiv har jeg ikke haft før. Jeg føler, at jeg er mere en del af byen, fordi jeg kan se det hele.

Beboer, Nordbro.

har udsigten en performativ indvirkning på beboernes hverdagsliv. De fleste beboere udvikler hobbyer relateret til deres udsigt. De finder noget, som de holder øje med og ofte diskuterer med deres familiemedlemmer eller naboer. Mange beboere nævner, at udsigten giver dem en ny eller fornyet interesse for at følge med i årstiderne og naturens skift, og de sammenligner deres oplevelser i højden med tidligere erfaringer fra dengang, de boede i hus med have eller på landet. En studerende fra Campus Kollegiet siger: "*Første gang jeg stillede mig ud på min altan, og der var skyfrit, og man kunne se det hele. Jeg er vokset op på landet, og er vant til store vid-*

der. Men det så jeg også her...". Flere følger med i fly på himlen og kan via en app få informationer om destinationer, flytyper og eventuelle forsinkelser. En familie i Bohrs Tårn har udsigt til Vestre Fængsel. Her kan de følge med i gåture og aktiviteter i gården og ikke mindst udefrakommendes forskellige forsøg på at smide pakker ind over murværket til de indsatte. Et par i AARhus har udsigt til vandet og er særligt interesseret i sæler. Fra deres bolig kan de følge med i specifikke sælers gøren og laden og kan nogenlunde identificere hvem, der er hvem. Enkelte indrømmer, at de er optagede af en eller to af beboerne i nabobygningen overfor, og at de godt

”

Vi taler meget med børnene om de tårne, vi kan se fra lejligheden. Når vi kører rundt i byen, taler vi om de samme tårne igen, og om hvordan perspektiv og størrelsesforhold ændrer sig afhængig af, hvorfra man ser. Det giver nogle andre referencepunkter i byen.

Beboer, Amaryllis Hus.

kan finde på at tage kikkerten frem. Udsigten indeholder desuden information, som de aktivt bruger i deres hverdagsliv. Flere fortæller for eksempel, at de har fået for vane at tjekke om det regner/snart holder op fra deres vindue. Regnskyer kan ses langt væk, og så ved de, om de skal tage paraply eller regntøj med, eller om de skal vente med at gå ud og købe ind, fordi der snart kommer dårligt vejr. Også trafiksituationen kan nogle steder overskues, så man kan tage bestik af eventuelle trafikpropper og ulykker på strækningen til arbejde eller ude i verden. F.eks. fortæller en beboer, hvordan hun, samtidig med at hun hører trafikradio, fra sin bolig i De Fem Søstre kan holde øje med udviklingen på Vejle Fjordbro og se, hvornår trafikken løsner sig.

”

Man kan også sidde og følge processer. Landmænd, traktorer, måger. Hele tiden handlinger vi kan følge med i, aktiviteter. I denne triste corona-situation kan vi se, hvor mange biler, der er ved supermarkedet - og hvornår vi skal handle.

Beboer, Siloetten.

”

Det er rart, at når man sådan er ny i byen, så kan man få et overblik. Lidt sådan en "sight-seeing fra oven". Så prøver jeg at gætte, hvad det er jeg kan se.

Beboer, Nordbro.

En væsentlig effekt af udsigten er, at det for en stor del af beboernes vedkommende betyder, at de bruger deres omgivelser anderledes. De bliver nysgerrige på byens historie (torve, pladser, tårne og bygningsværk), eller på infrastruktur og udviklingsområder. Mange begynder at orientere sig mere geografisk, fordi afstande, sammenhænge og pejlemærker pludselig giver mening oppefra. En større gruppe beboere beretter, hvordan de opdager nye steder eller tager på udflugter til områder, de ellers aldrig ville have fattet interesse for. En beboer i De Fem Søstre fortæller f.eks., hvordan hun fra sin udkigspost spotter nye grønne områder i Vejle omegn, som hun så efterfølgende besøger, fordi hun kan lide at vandre og elsker natur: "*Aldrig har jeg kendt min by så godt*," konstaterer hun og udpeger forskellige steder fra sin altan, hvor hun har vandret.

Mellem ude og inde: Vinduets betydning

Størrelse, antal og placering af vinduer har en stor betydning for udsigten som boligkvalitet. Her spiller holdninger til arkitekturen også ind, og det samme gør beboernes tidligere boligform og livssituation. F.eks. kan vi se, at for nogle beboere repræsenterer store vinduespartier i rå, industriel arkitektur en boligstil, som de ikke synes om, fordi de ikke finder den hyggelig eller positivt stemningsskabende. Hvilket understreger tidligere pointe om, at adgang til udsigt – herunder udsigtens ramme - også er et spørgsmål om livsstil og personlige præferencer. Her skal det bemærkes, at små vinduer eller vinduestyper, som man typisk finder i andre ældre boligformer, kun i meget begrænset grad er repræsenteret i vores cases. Og selv her optræder det lille vindue ofte som supplement til større vinduespartier. Ofte er små vinduer placeret i soveværelser og aldrig som det eneste vindue i et fællesrum. Det understreger, at nye højhuse i Danmark i stigende grad arbejder med udsigten som en væsentlig del af boligens kendetegn – og kvalitet.

Store vinduespartier – gerne fra flere verdenshjørner - gør udsigten nærværende

I alle vores cases er store vinduespartier en vigtig del af boligen. I de fleste cases (men ikke i De Fem Søstre eller de almene boliger i Siloen, Aalborg – her er altanen det vigtigste) er minimum én væg dedikeret til udsigten



Figur 87: De fleste beboere får et bedre kendskab til deres lokalområde og flere får endda også udforsket nye områder og steder, de ellers ikke ville have besøgt, hvis de ikke kunne se dem fra deres bolig. Det understreger udsigtens performativ betydning. Her fra De Fem Søstre © Arkitema Architects /Kontraframe.

som det væsentligste element i rummet. Det er ofte via glaspartier fra gulv til loft enten i flere fag eller som store panoramavinduer. De store glaspartier ses også ofte i kombination med franske altaner og private uderum (se næste). I flere tilfælde udgør glaspartier hele vægge, hvilket gør boligens ene væg til en levende væg. Bl.a. i Campus Kollegiet, hvor de rektangulære kollegieværelser afsluttes af en endevæg i glas og med adgang til privat altan. I AARhus har flere boliger også en væg kun bestående af glas og glasdøre. Ifølge beboerne gør de store glaspartier udsigten nærværende på en måde, så beboerne konstant mindes om skift i lys, vejrtype og sæson. Ulempen er, ifølge beboerne der kommer fra boligformer med meget plads, den manglende vægplads til reoler, billeder og møbler. Enkelte påpeger også den konstante fornemmelse af højde, særligt hvis man får gæster på besøg, der lider af højdeskræk. Endelig betyder den arkitektoniske fokusering på udsigt med store, fortløbende panoramavinduer, at kravet om frit udsyn bliver endnu vigtigere pga. risiko for indkigsgener, jf. forrige afsnit. Det gælder i høj grad også efter solnedgang, når vinduet forvandles til en relativt sort flade. Størstedelen af de beboere, vi talte med, som ikke oplever indkigsgener, har dog ikke gardiner eller persienser med mindre, det er for at holde soveværelset mørkt om sommeren. I flere cases har man desuden arbejdet med flersidig belysning, bl.a. i De Fem Søstre, Amaryllis Hus, Bohrs Tårn, Siloetten og flere boliger i AARhus, som alle har boliger med tosidig belysning. Det giver en variation i udsigten, fortæller beboerne, og en anden fornemmelse af lys og solens gang over himlen, hvilket de

oplever som en stor luksus i deres hverdag. Et slags paranorama-view i fortløbende billeder. I Siloen, Aalborg, havde de øverste ejerlejligheder fra 6. sal og op endda lys fra tre sider, og det samme gælder for enkelte penthouselejligheder i AARhus, Aarhus og i Siloetten, i Løgten. Tresidet belysning betyder her, at udsigten er boligens altdominerende indtryk – en livsstil, jf. forestillingen om at udsigten også afspejler beboernes identitet og livsstil. Flere beboere, vi talte med, var flyttet fra hus med have og fortalte, at det var en stor kvalitet for dem at kunne gå rundt indenfor i deres bolig og stadig have kontakt til udelivet, og at denne kontakt mindede dem om det boligliv, de kom fra.

Programmeringen mellem ude og inde

Et andet forhold, der har en betydning, er afstanden mellem ude og inde – eller rettere mellem udsigten set indefra og bygningens afslutning. Her er det særligt bredden på vindueskammen, tykkelsen af muren og evt. placering af altan eller tagterrasse, der spiller ind. Nogle steder har det en negativ effekt: Desto større afstanden er mellem inde og ude, mellem boligen og bygningens kant, desto mere distance mellem beskuer og udsigt. En beboer i De Fem Søstre, hvor der er en overdækket altan rundt om hele boligen, synes f.eks., at udsigten opleves ”langt væk”, når hun går rundt i sine rum. Andre steder, som f.eks. Amaryllis Hus, København, er vinduespartierne delvis integreret i boligen, så man også kan se bygningens ydrevæg fra sit udsigtspunkt. Her har man flere steder plantet altankasser med grønt, som kan ses fra boligen. Det betyder, beretter flere beboere, at den



Figur 88: Udsigten er ifølge beboerne den definerende boligkvalitet i højden. Her fra Siloetten i Løgten (venstre) og et kollegieværelse i Campus Kollegiet i Odense, hvor der også er direkte adgang til en privat altan (højre). © BUILD/Hauxner (venstre) og C.F. Møller Architects v. Torben Eskerod (højre).



Figur 89: Amaryllis Hus har relativt store vinduer, men vægtykkelsen gør, at overgangen mellem ude og inde opleves mere blød. Flere steder er der placeret plantekasser uden foran vinduerne, hvilket bløder den ellers hårde kant op, synes beboerne, © Kirstine Mengel.

hårde kant bliver blødt op, samtidig med at det grønne tilfører boliglivet en kvalitet, som beboerne forbinder med haven eller parken.

Private udearealer trækker kvaliteter fra haven med op i højden

Private uderum bliver af beboerne identificeret som en vigtig kvalitet ved deres boligliv – og her er beboere i højden ikke forskellige fra beboere i f.eks. etageejendomme (Earon 2015). For flere beboere, fortrinsvis boligejere, er altan eller tagterrasse endda et *must* og derfor en decideret *dealbreaker*. Særligt for de beboere, som kommer fra hus med have. For alle beboere i

undersøgelsen, på nær de fleste studerende i Nordbro, var holdningen, at et privat uderum – bare en lille altan – er at foretrække frem for ingenting. De fleste boligejere i vores undersøgelse giver også udtryk for, at de er villige til at afgive lidt af boligens areal for at få en altan.

Kompensation for haven – men vinden undervurderes

Mange beboere – uanset ejerform – bruger haven som metafor til at forklare, hvad det er ved det private udeliv, som de godt kunne lide: Sidde og grille om aftenen, tage sol el-

”

Plantekasserne fjerner noget af fornemmelsen af, at man bor i højhus. Her er græs foran vinduerne. Og man kan ikke kigge direkte ned. Det er godt for dem i huset med højdeskræk. Jeg synes det minder om et sommerhusområde, fordi det er hårdføre planter.

Beboer, Amaryllis Hus.

”

Altanen betyder meget. Jeg bruger den meget. Ryger derude, griller, sidder derude. Lige så snart der er vejr til det, er jeg derude. I februar måned tager jeg jakke på og nyder det, hvis der er vindstille og sol. Jeg er derude hver dag hele året, hele dagen og aftenen. Jeg følger med i livet på havnen, ser krydstogtskibe og fiskerbåde derude.

Beboer, Siloen.



Figur 90: Mulighed for personlig prægning, privatliv og en god udsigt er nogle af de kvaliteter, der fremhæves ved et godt udeliv i højden. Her fra De Fem Søstre, hvor der er løbende altaner rundt om alle beboelsesrum. © BUILD/Hauxner.

ler bare få lidt frisk luft. En familie fra Amaryllis Hus siger f.eks.: *"Vi planter hvert forår, ligesom i haven, men her er det selvfølgelig mere overskueligt. Det hele er jo tæt på, så vi har lige så meget glæde af det, som dengang i huset. F.eks. spiser vi lige så meget ude her, som vi gjorde, da vi boede i hus."* Flere beboere, som kommer fra hus med have, bruger deres fritid på at plante blomster eller have krydderurter i deres uderum – akkurat som de gjorde tidligere, mens børnefamilierne typisk ser altanen som en god kompensation for den have, de bevidst har fravalgt. Det er dog også i sammenligningen med haven, at udelivet i højden viser sine begrænsninger i forhold til plads, brugsværdi og havebrug. Muligheden for beplantning er begrænset, fortæller en del beboere, som har forsøgt sig med forskellige planter og træ-typer. Der er også ofte begrænset med plads, og muligheden for personlig prægning er ofte minimal pga. sikkerhedsregler eller arkitektoniske hensyn. Derfor vælger en gruppe – ofte *emptynesters* og pensionister med friværldi eller børnefamilier, som permanent har valgt byen til – at supplere med et sommerhus eller en kolonihave. Som en beboer i vores pilotinterview forklarer det: *"Vi savnede at kunne gå direkte ud i en have, i natur ... og noget at hamre i. Det fik os til at købe sommerhus sidste år."* Det betyder, at beboernes boligliv er delt mellem en lejlighed i højden (hverdagsboligen) og en fritidsbolig (uden for byen), og at disse komplimenterer hinanden. Det fortæller om beboernes økonomiske formåen-hed, og om manglerne ved et boligliv i højden/byen. Stor set alle beboere nævner vindgener som den største ulempe ved deres private uderum. Mange beboere, som har erhvervet sig havemøbler til deres uderum, fortæller, at de er nødt til at spænde dem fast, når der varsles stormvejr. Generelt er vindgener en stor hæmsko

for beboernes ønske om at bruge uderummet, og flere vurderer, at antallet af gange de overvejer at bruge altanen, men dropper det, er større end det modsatte er tilfældet – i hvert fald indtil de udvikler et vindkompas.

”

Vi spiser ude på altanen, når vi kan. Det er ikke så tit igen på grund af vinden, måske 25-30 gange på en sæson. Men dørene står åbne; det er dejligt. Det betyder meget at få luft ind. Vi ville ikke have købt en lejlighed uden altan. Den er værdifuld, fordi den forlænger lejlighedens rum.

Beboer, Aarhus.

Vindgener afhænger af flere ting, bl.a. bebyggelsens beliggenhed (nogle steder er der mere vind, f.eks. ved vandet), inde/udeliggende altaner (som også har betydning for vindgener og evt. regn) samt højde på brystning og materiale (gennemsigtig eller ej). Flere beboere, som har uigennemsigtige altanbrystninger, siger f.eks., at de mister noget af udsynet, når de sidder ned eller ligger i deres havemøbler. Graden af privathed spiller også en rolle, særligt den visuelle privathed, mens det er langt mere acceptabelt at kunne høre sine naboer. Generelt er der en opfattelse af, at uderum i relation til boligen er og skal respekteres som privat. Så selv hvis man kan se eller høre naboen, tager man ikke kontakt. Som en beboer i Amaryllis Hus siger: *"Vi kan se*

naboer. Men det virker mærkeligt at stå og råbe til dem." Igen sammenligner beboerne deres adfærd med den, man har i et villakvarter – man stikker ikke bare hovedet ind over hækken, man skal inviteres. Endelig er beboernes behov for at være ude også en faktor (f.eks. bruger nogle mere deres sommerhus eller uderummene i omgivelserne). Alligevel er der ikke en eneste beboer i vores undersøgelse, der vil af med altan eller tagterrasse eller synes, den er ligegyldig pga. manglende brugsmuligheder. Til gengæld giver de beboere, der ikke har en altan eller tagterrasse udtryk for, at de savner at have det. En beboer i Amaryllis Hus, forklarer det således: *"Vi er glade for altanen. Men vi bruger den ikke ret meget, fordi vi har sommerhus. Tidligere boede vi i [et sted], men der manglede en altan. Det var klaustrofobisk ikke at kunne komme ud. Så det er selve eksistensen af den."* Ergo er *muligheden* for at komme ud er en kvalitet i sig selv.

Brugsværdien er ikke det vigtigste

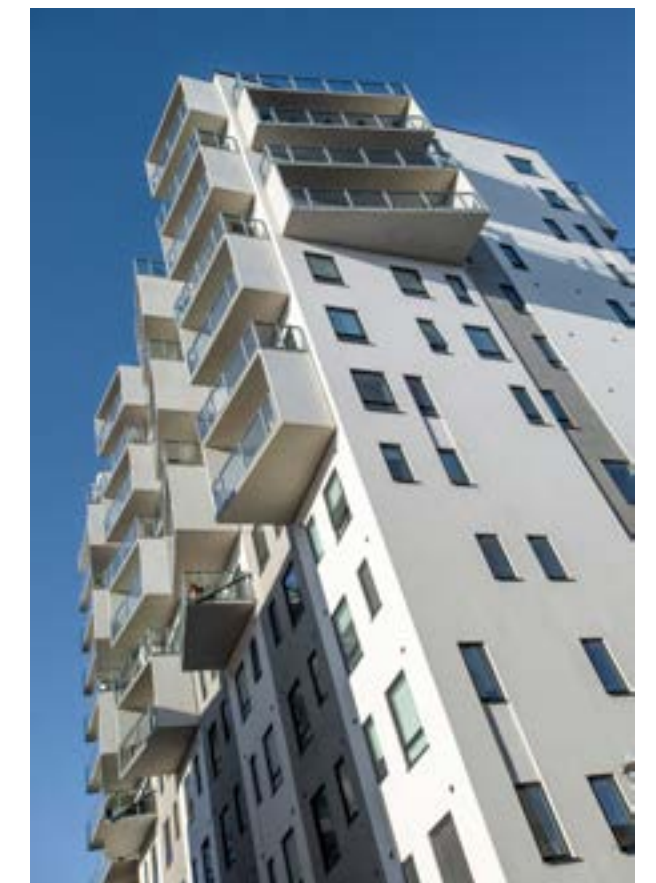
Der er i beboernes beretninger stor forskel på, hvordan og hvor meget det private uderum bruges. Nogle bruger deres altan/tagterrasse til ophold næsten dagligt, andre bruger det kun, når forholdene er til det. En vigtig pointe

”

Rumfornemmelsen indendørs bliver også større. Når vi åbner dørene - også om vinteren - opleves boligen større. Ja, faktisk er det lige meget, om dørene er åbne. Rumfornemmelsen er, at uderummet er en integreret del af boligens inderum.

Beboer, Aarhus.

fra vores undersøgelse er dog at brugsværdien ikke står alene. Flere beboere nævner, at det private uderum også fungerer som en forlængelse af det indendørs boligareal. Hermed forstås, at beboerne oplever, at deres boligrum forlænges visuelt, når de har en altan eller terrasse, og at grænsen mellem ude og inde derved udviskes. Som en beboer i Amaryllis Hus med en altan udtrykker det: *"Når vi åbner altandørene, så har vi indtryk af at være ude. Vi spiser ikke på den. Men det føles som at være ude, når dørene står åbne. Vi ville ikke undvære den."*



Figur 91: Generelt kan vi konstatere, at der arbejdes strategisk med at indpasse private uderum i højden i arkitekturen, samtidig med at der er fokus på at sikre privatlivet for indkigsgener og vindgener. Fra venstre øverst Siloettens private terrasser, nederst venstre er franske altaner i Nordbro, og endelig altaner på Siloen i Aalborg. © Julian Weyer/Arkitema Architects (Siloen og Siloetten), Jens Lindhe (Nordbro).

Samtidig præsenterer det private uderum også en måde at få frisk luft i boligen på. Det opfattes af beboerne som en væsentlig kvalitet, da sikkerhedsforanstaltninger i de fleste boliger i højden gør, at de ikke på samme måde kan åbne deres vinduer. En åben dør giver i flere fortællinger en mere ubesværet adgang til frisk luft – og luften forekommer, i flere beboeres øjne, også mere frisk i højden. En beboer fra Nordbro, som tidligere har boet i Schweiz, sammenligner friskheden på 20. etage på Nørrebro med alpe-luft. Han havde vel at mærke kun franske altaner – hvilket understreger betydningen af adgang til frisk luft til højden.

Store altaner og tagterrasser er villaens svar på en have i højden

Særligt attraktive er de store private uderum. Vores cases viser eksempler på flere nytolkninger på sådanne store private altaner og tagterrasser: I De Fem Søstre løber altanen rundt om hele bygningskroppen, hvilket giver beboerne adgang til uderum fra alle beboelsesrum uanset etage. I AARhus har bygningens bjerglignende karrébebyggelse betydet, at man har kunnet placere store, relativt ugenerede uderum hele vejen ned af "de to toppe". Det giver mulighed for at finde læ og skaber flere opholdsmuligheder.

Den store altan og terrasse er i manges øjne højhusets svar på en have, men med udsigt, fordi man får byens attraktive beliggenhed og forstadens grønne uderum i ét: *"Hvis vi skulle flytte fra huset, så skulle det være det her. Vi var kun interesserede i den her lejlighed, altså øverst oppe og med den største tagterrasse, så man har noget udendørs,"* fortæller en beboer i Amaryllis Hus. Kvaliteten

”

Vi gik efter en havefor-nelse. Det skulle være en terrasse – ikke en altan. Vi har tidligere boet med en lille altan – her kunne vi gå ud og sætte os ned, og det var det. Nu kan vi næsten gå en aftentur – vi kan gå ud ad den ene dør og ind af den anden. Samtidig giver den lange terrasse mulighed for at finde læ og skygge – fordi der er flere vinkler.

Beboer, AARhus.

ved en tagterrasse er, ud over panoramaudsigten, knyttet til brugsværdien. Bl.a. fremhæves det som en kvalitet, at man kan gå rundt på sin terrasse og faktisk foretage sig ting – ligesom i en have. For andre, særligt beboere med terrasser, der enten løber rundt om bygningens hjørner, eller som f.eks. er etableret ved et teknikskur, betyder terrassen, at der er flere steder, man kan sidde og finde læ eller skygge/sol – derfor indretter flere deres terrasse i zoner med forskellige funktioner. Faktisk er teknik- og elevatorskure på toppen af bebyggelsen i stort set alle cases, noget beboerne bruger bevidst for at opfylde deres behov for f.eks. læ. Det indikerer, at man i fremtidens byggeri skal integrere den slags elementer i arkitekturen, så de i endnu højere grad kan bidrage til øget kvalitet.



Figur 92: Der er stor "wauw-effekt" i den private tagterrasse bl.a. pga. eksklusiviteten. Her ses tagterrassen i det højeste bolig-tårn i AARhus, som består af tre etager, inkl. et lille orangeri på 20. etage (venstre). Pga. bebyggelsens bjergformede krop, har det været muligt at lave terrasserede uderum hele vejen ned – det er noget beboerne virkelig sætter pris på, siger de. © Nybolig (venstre), BUILD/Hauxner (højre).



Fordi private tagterrasser samtidig er en relativ sjældenhed i højhusbyggerier, er de forbundet med en vis status, og flere fortæller, at de altid har gæster med derud, uanset vejret, fordi tagterrassen har en stor "wauw-effekt". En familie med to børn fra Amaryllis Hus fortæller, hvordan deres børn helt bevidst "blærer sig med", at de bor højt og har en stor tagterrasse. I sommerperioden har de derfor installeret et svømmebassin, så børnene kan nyde sommerdagene på terrassen med deres kammerater.

Adgangen til tagterrassen er dog alfa og omega. Det betyder, at de beboere, som f.eks. skal ud af deres bolig og op ad den fælles trappe for at komme op til tagterrassen, ser det som en kæmpe barriere – både mentalt, fordi tagterrassen ikke på samme måde er en forlængelse af boligarealet, men også praktisk i forhold til at bære ting frem og tilbage. Den problematik har man løst i AARhus ved at bruge faldet fra henholdsvis 20. og 16. etager i boligkarréens to toppe til at etablere private terrasser med direkte udgang fra boligen ned til "bjergfoden" og det indre gårdrum.

GENER VED BOLIGLIVET I HØJDEN

Vi har i vores undersøgelse spurgt beboerne, hvad de oplever som ulemper og gener ved deres boligliv i højden, og gennemgår her nogle af de mest udbredte. En del af beboernes svar handler om problemer relateret til fejl og mangler i forbindelse med overdragelse af en ny bolig i en ny bebyggelse. Vi har gennem vores mere end 50 interviews lagt øre til en del brok om anlægs- og driftsproblemer enkelte af dem også direkte relateret til højhusbyggeri. Boligforskningen viser, at gener og ulemper ofte træder i baggrunden, når hverdagen sætter ind. Man lærer med andre ord at leve med de gener, der er, og de bliver en del af den daglige trummerum, som også gør boligen tryk og genkendelig (Guleste 1989). Det betyder, at det ikke altid er de mest åbenlyse gener, der først træder frem, når man taler om det – hvis de overhovedet viser sig.

Elevatorproblemer

En af de mest fremtrædende ulemper ved at bo i et højhus er elevatorproblemer. Elevatorproblemer nævnes i stort set alle interviews, og alle beboere har de samme anekdoter om elevatorstop, ventetid og tekniske udfordringer. I det perspektiv er elevatoren et nødvendigt kollektivt transportmiddel, som ofte er overbefolket eller forsinket pga. ventetid (se også Boligformens kendetegn med fakta på antal elevatorer fordelt på antal boliger og etager i det tidligere afsnit: Bevægelsen igennem boligen).



Figur 93: Campus Kollegiet er den case i vores undersøgelse, som har flest elevatorer - hvis vi ser bort fra AARhus, som har ni fordelt på ni opgange. De tre elevatorer skal servicere beboere i de 250 boliger samt besøgende i huset. © BUILD/Hauxner.

Elevatorstop er mest generende i de bebyggelser, hvor der kun er én elevator med mange beboere, som skal ud og ind på nogenlunde samme tidspunkt, og der er langt at gå via trappen. Generne relaterer sig både til de praktiske omstændigheder omkring selve elevatorstoppet – usikkerhed omkring, hvornår elevatoren virker igen, beboernes eventuelle forsinkelse til aftaler eller besværet med selv at skulle hente teknisk hjælp. Særligt beboere, som er afhængige af elevatoren, fordi de er gangbesværede eller oppe i årene, eller fordi de har større ting med, der skal transporteres – indkøb, en barnevogn eller en hund, oplever dette som en stor gene.

”

Man er afhængig [af elevatoren]. For en mand i min alder er det lidt lige meget, men hvis du er 85 år, er man dybt afhængig af den. Det er en farlig tryghed, at man er afhængig af elektronik.

Beboer, De Fem Søstre.

En beboer forklarer, at man kommer til at føle sig handikappet, når man ikke kan komme ud, fordi elevatoren er i stykker: *"Det er næsten klaustrofobisk fornemmelse."* Også andre forhold spiller ind: Under corona'en har flere bebyggelser f.eks. set sig nødsaget til at indføre restriktioner for, hvor mange man må være i elevatoren. I Nordbro var der i efteråret 2020 kun tilladt at være to. Det understreger elevatorturen som et centralt, men sårbart knudepunkt i højhuslivet. Derudover nævnes ventetid som en anden stor gene ved at være afhængig af elevatoren. De fleste beboere er også bevidste om, hvornår der er *rush-hour*, og de afstemmer deres elevatorbrug efter det, hvis der er mulighed for det. I flere cases anbefaler beboerne også, at der burde have været etableret en ekstra elevator for bedre at kunne servicere mængden af boliger, uden at vi dog kan identificere et fast antal. Det handler ofte om antallet af beboere, snarere end om antallet af lejligheder, ligesom livssituation, dvs. målgruppen, spiller ind. Endelig oplever enkelte beboere, at elevatoren kan være svær at transportere store ting i f.eks. senge, sofaer eller andet stort inventar. Selvom de fleste elevatorer er relativt store, må der *"møves"* og skubbes en del for at få tingene ud og ind. Ind- og udflytninger er derfor også aktiviteter, der belaster elevatorbruget – og skaber køer. I De Fem Søstre, hvor beboerne flyttede ind stort set samtidig, havde boligselskabet bevidst spredt indflytningerne over tre dage, så man ikke risikerede alt for store propper ved elevatorerne. Endelig nævner

mere end tre beboere, at de ikke mener, at deres elevator er stor nok til at kunne håndtere de nye transportbårer fra Falck. En beboer fra Siloetten, Løgten, fortæller, at overboen skulle på hospitalet, og pga. af elevatorens manglende størrelse måtte redderne bære ham og sætte ham i en stol.

Vind, vind, vind

Som allerede beskrevet, så er vind et forhold, som negativt indvirker på boliglivet i højden. Når det stormer, så bevæger bebyggelsen sig, lamperne gynger og malerierne bevæger sig på væggen. Selvom de fleste beboere vænner sig til stormvejr, så vedbliver nogen at opleve det som meget ubehageligt. En studerende på Campus Kollegiet, Odense, siger f.eks., at hun stadig synes, det er meget dramatisk, når det stormer – særligt når det tordner, og lynet slår ned – så hun plejer at opsøge sine naboer, når det sker. Vinden kan dog også være en daglig gene - særligt for de mange beboere, som har altaner og tagterrasser. F.eks. måtte en beboer i Siloetten flytte sit fødselsdagsarrangement, som var planlagt til den fælles tagterrasse om bag elevatortårnet for at få læ til champagneglas etc. – vinden kom fra den forkerte side den dag. Et par, også fra Siloetten, Løgten, berettede, hvordan deres tidligere webergrill var endt flere 100 m væk og havde forårsaget en skade på garagetaget på sin vej. Deres nye grill bliver nu sikret forsvarligt med wires. De fleste beboere har også overvejet forskellige løsninger for at

”

Det er besluttet ubehageligt, når her er storm. Så gynger lamperne og billederne på væggen frem og tilbage. Så går jeg ned i kælderen, til det er holdt op. Også selvom det er om natten. Og jeg tager ikke elevatoren. Jeg er bange for om vinduerne kan holde. Hvis de smadrer, tager vinden jo hele stuen med.

Beboer, 7. sal (bebyggelsen fjernet pga. GDPR-hensyn).

skabe mere læ i deres private uderum, men de fleste steder er der regler, som gør, at de ikke kan sætte ekstra glas eller læhegn op. De fleste kan godt forstå argumentet om sikkerhed og bygningens arkitektur, men efterlyser alternativer. I Siloetten, Løgten, har beboerne selv kunnet præge nogle af deres rum, også uderum. Det har betydet, at flere har fået dækket de mere udsatte uderum ind i glas for at skærme af for vinden: *"Der er altid blæst. [...] Vi har inddækket altanen med ekstra glas, så vi kan bruge den mere,"* lyder det fra et par på 8. sal. Vindgenerne viser sig også hos enkelte beboere, når de vil lufte ud. Nogle gange blæser det ind ad vinduet og ting vælter omkuld, og andre gange kan vinduerne være svære at åbne: *"Når det blæser, så blæser det. Nogle gange kan der næsten være undertryk herinde. Det kan man mærke, når man åbner vinduerne - der er modstand,"* fortæller en beboer i AARhus.

.. og støj

Generelt opleves lyde og støj fra omgivelserne i mindre grad i højden, hvilket underbygger beboernes opfattelse af at trække sig tilbage fra omverden og af at kunne

”

Her er stille, når vi taler trafik og nabostøj. Men når vi åbner vinduerne, så har vi meget mere støj, end da vi f.eks. boede på Østerbro [København] i stueetagen. Det er som om, støjen stiger til vejs. Når vi bor i højden, forstærkes støjen fra byen.

Beboer, Bohrs Tårn.

”

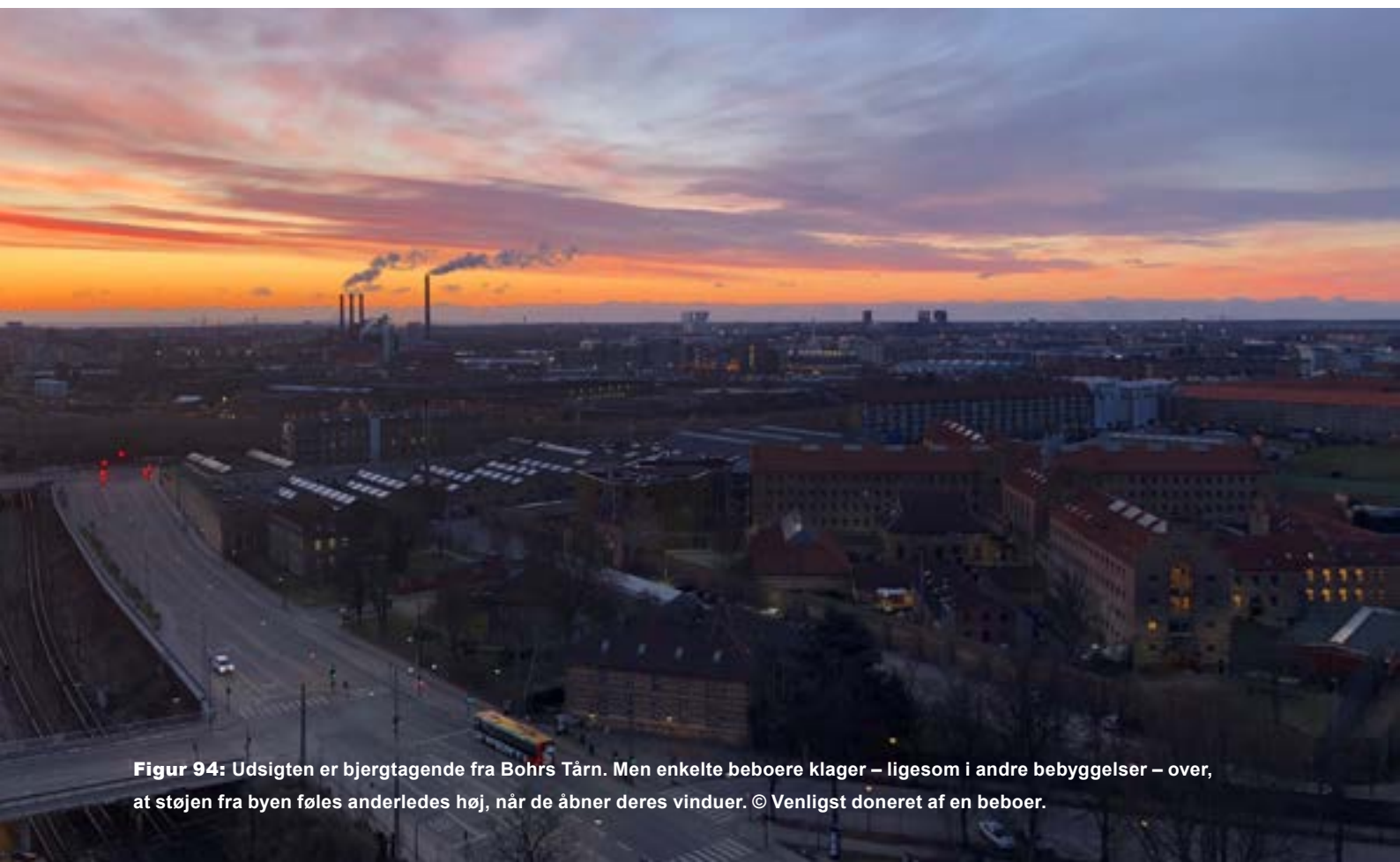
Man kan høre rigtig meget. Det er lige meget for mig, men måske det generer andre. Til tider kan du høre folks samtaler på tagterrassen på 1. sal. Det føles som om, man lurer på andre. Når man kan høre folk snakke. Med åbne vinduer kan du høre, hvad der sker i området. Når der er fodboldkampe i parken, er det som om, jeg står der. Som om fodboldkampen foregår i min lejlighed.

Beboer Nordbro

være sig selv i deres bolig. For nogle beboere, særligt beboere, som bor ved infrastrukturer (f.eks. ved banelegemet, som i Siloetten, Løgten, Nordbro, København eller Bohrs Tårn, Købehavn, eller trafikårer som i De Fem Søstre), kan åbne vinduer og altandøre betyde støjgener, alene fordi det får nogle lyde til at bevæge sig op langs bebyggelsen. Støjgener nævnes dog ikke som en dominerende gene, men er forbeholdt nogle beboere – også beboere som kommer fra boliger, der ligger i rolige omgivelser.

Sikkerhed og evakuering

For størstedelen af de beboere, vi talte med, er det første gang, de bor i et højhus, og for en stor gruppe begrænser deres erfaringer med højhusliv sig til udenlandske rejser, hvor de måske har overnattet på et hotel i højden eller besøgt venner, der bor i et højhus. Det har hos flere beboere – særligt i de høje højhuse, men også i flere af de mellemhøje huse – afstedkommet en vis utryghed i forhold til spørgsmål omkring sikkerhed, f.eks. ved brand og evakueringsbehov. Flere nævner uopfordret den voldsomme brand i Grenfell Tower i London 2018, hvor mere end 70 mennesker mistede livet, som et skrækkesempel. Ikke fordi de er bange for, at det samme skal ske i Danmark, hvor der er strenge regler omkring sikkerheden. En del af dem påpeger dog, at hverken driftspersonale eller det lokale beredskab har store erfaringer med højhusbyggeri. Boligformen er med andre ord så ny, at der, i modsætning til andre boligformer og bygningstyper, ikke er den store erfaring og derfor ikke mange velafprøvede procedurer og erfarne aktører til at tage sig af brand og evakueringer, hvis de skulle opstå. For de fleste bekymrede beboere er usikkerheden ikke noget, der fylder i hverdagen, og de har ikke sat sig



Figur 94: Udsigten er bjergtagende fra Bohrs Tårn. Men enkelte beboere klager – ligesom i andre bebyggelser – over, at støjen fra byen føles anderledes høj, når de åbner deres vinduer. © Venligst doneret af en beboer.

”

Hvis 4. sal står i brand, hvordan kommer jeg væk derfra? Vi er rimelig sikre i forhold til brandtrappen. Igen – hvis du er 80 år, og elevatoren ikke virker, hvordan skal du komme væk? Hvis man kunne, skulle man etablere en nødelevator.

Beboer, Siloen.

ind i evalueringsregler eller gennemgået proceduren. Usikkerheden kommer op, når en situation opstår, eller - i det her tilfælde – når der stilles specifikke spørgsmål om gener ved deres boligliv. For en lille gruppe er utrygheden dog langt mere præsent og indgår som en del af deres hverdagsliv. Alderen og førligheden spiller også ind ligesom følelsen af kontroltab. Flere beboere har aktivt sat sig ind i procedurerne, og ved hvor alarmerne sidder, hvad der sker med elevatoren, og hvor brandhanerne er placeret. En enkelt har selvstændigt kontaktet Beredskabsstyrelsen for at få en gennemgang, en anden har printet evakueringsplanen ud – den ligger fremme i frugtskålen på kogeøen, så hun altid kan finde den, hvis uheldet skulle være ude. Anderledes kan de øgede sikkerhedskrav også forekomme som en barriere. Først og fremmest i forhold til adgang til tagetagen på toppen af et højhus, hvor der typisk er en række særlige sikkerhedshensyn, som gør at beboerne ikke har adgang. Der kan desuden være bekymring for fald eller ting, der tabes eller kastes ud over kanten. Der skal være sikre flugtveje. Det betyder, at der er begrænsning på, hvor mange der må være på tagterrassen samtidig.

”

Vi snakkede om i starten, at jeg godt kunne tænke mig et reb spændt fast her [på altanen]. Mine børn grinede af mig.

Beboer, De Fem Søstre.

Faldrisiko – for børnefamilierne

Særligt børnefamilier med mindre børn, dvs. typisk børn i førskolealderen, bekymrer sig om faldrisikoen fra især altaner og tagterrasser. De fleste har en regel om, at børn ikke må færdes på altanen alene, men kun under overvågning af voksne. En mor i Amaryllis Hus fortæller,

at hun ikke kan lide at bruge altanerne, når hun er alene hjemme med børnene – et skolebarn og et førskolebarn. Derfor bruger de dem kun, når hele familien er hjemme, og der er flere øjne på børnene. Selv der vil de aldrig lade altandørene stå åbne, hvis de ikke er i stuen. En familie i Bohrs Tårn har en 4-årig dreng, som godt kan finde ud af at tage i dørhåndtagene til de to store skydevinduer i boligen, hvilket bekymrede dem – for af og til gik de op. Faren har skrevet ud i deres fælles Facebook-gruppe, om der fandtes en måde at børnesikre dørene på. De har endda kontaktet producenterne for at få at vide, om der var en teknik eller et tilkøb, der ville gøre dørene sikre, men der kom ingen svar, så forældrene har måttet pille håndtagene af. De konkluderer derfor, at deres bolig i højden ikke er designet til børnefamilier: *"For det første er det ikke optimalt ift. faldulykker ud over altanen, og for det andet pga. muligheden for at vores dreng kaster ting ud ad vinduerne fra 13. sal."*

”

Min datter på 9 år kan jeg forklare det til. Men den lille kan ikke forstå det endnu. Hun er ikke gammel nok til at forstå, at hun ikke må tage en skammel [med ud på altanen] og stille sig op på den. Men det ville være det samme for mig, om det var her eller på 2. sal. Vi har tidligere boet på 1. og 4. sal. Der brød jeg mig heller ikke om det.

Beboer, Amaryllis Hus.

Forældre i vores undersøgelse fortæller også samstemmende, at de taler med deres børn om, hvorfor de skal holde sig fra at kravle op på skamler eller læne sig ud, når de færdes på altanen eller tagterrassen endsige kaste noget ud. Ingen forældre vil dog af den grund genoverveje deres boligvalg, men mener det hører med, når man bor højt. Som en anden familie i Amaryllis Hus siger, så handler det også om tilvænning: *"Vi var også lidt bekymrede for børnene til at starte med, og i starten måtte de ikke være på altaner alene. Men nu tænker vi slet ikke på det."*

Drift og tekniske problemer

Drift og teknik fylder i beboernes boligliv. Ikke kun fordi teknik og drift i mange tilfælde er nyt og derfor skal tilpasses, men pga. forældet teknologi eller fejlbehæftelse. Man kan indvende, at gener vedrørende drift og teknik ikke knytter sig til højhuse alene, men til alle for-

mer for bebyggelser. I nogle tilfælde betyder højden dog, at beboernes irritation tydeliggøres. Ventilationssystemet nævnes i flere af vores cases som genstand for irritation. Nogle beboere synes ikke, at systemet virker efter hensigten, og det er svært at få et godt indeklima, fordi det hele er centralt styret. Et par beboere klager desuden over, at det blæser igennem systemet. Fordi de betragter deres bygninger som nye og derfor som eksponent for ny teknologi, der skal understøtte boligkomforten, finder de det ekstra frustrerende. Andre beboere nævner affaldsskakten som et problem. Selv om den i flere højhuse er etableret for, at beboerne ikke behøver at slæbe deres affald ned selv, så har nye sorteringssystemer og affaldspolitikker betydet, at der

alligevel er meget, de skal bæres ned. Andre vurderer, at affaldsskakten betyder, at beboerne ikke ulejliges sig til at sortere, fordi de ikke ønsker besværet. Enkelte beboere klager desuden over, at der indimellem hvirvles ting op af skakten, når man åbner. En beboer i Bohrs Tårn må indimellem tage kosten frem for at feje ting og sager op, som flyver ud, når hun åbner skakten. I Nordbros Facebook-gruppe for tårnbeboerne kan man også indimellem finde opslag, som fortæller, at nu er affaldsskakten stoppet – igen. Endelig nævnes vinduespudsning som en udfordring enkelte steder. Særligt i lejeboliger, hvor beboerne er afhængige af en ekstern ordning og ikke selv kan ordne det.



FÆLLESSKAB OG SOCIALT LIV

Et væsentligt spørgsmål i internationale studier om boligliv i højden, er spørgsmålet om social inklusion (Moser 1981). Der er foretaget en del undersøgelser om beboernes fællesskabsfølelse, adgang til fællesskab og fornemmelse af at høre til socialt (bl.a. Chile et al. 2014, Reid et al. 2017, Fullagar et al. 2013, Haarhoff et al. 2016). Som det også fremgår af debatten i Danmark, er myten, at højhusliv fører til social mistrivsel (Christensen 2010). En gennemgående holdning er, at beboere i højhuse – særligt enlige og unge - føler sig socialt isoleret i sammenligning med andre boligformer (se bl.a. Wekerle & Hall 1972). Dog viser nye studier, at der er behov for at nuancere tilgangen til socialitet i højden og forstå fællesskab i højhuse mere nuanceret end hidtil, bl.a. pga. nye typologier og nye målgrupper (Yuen et al. 2006, Graham (ed.) 2016). Denne nuancering ønsker vi at bidrage til i denne del af analysen.

Typen af fællesarealer

For at undersøge det sociale liv i de nye danske højhuse, har vi ved udvælgelse af cases haft en særlig opmærksomhed på bebyggelsernes programmering af de arealer, beboerne deles om. Indledningsvis har vi ind delt de forskellige typer af fællesarealer i tre kategorier af rum for bedre at kunne sammenligne deres form og anvendelse. Kategorierne er teoretiske og vil i praksis overlappe hinanden. Alligevel mener vi, at kategoriseringen kan give vigtige input til, hvordan fællesskaber opfattes i højden.

Nødvendige fællesarealer i højhuset

Nødvendige fællesarealer i bebyggelsen er indgang, ankomstområde, elevator- og trappearealer og fordelingsgange (og eventuelle parkeringskældre). Det er rum beboerne typisk bevæger sig gennem dagligt, dvs. infrastrukturelle forbindelsesled mellem ude og inde, mellem





oppe og nede. Som det fremgår i undersøgelsen, er de nødvendige fællesarealer programmeret meget forskelligt fra case til case. Hvad betyder det, at en bebyggelse har flere indgange? Eller et stort ankomstområde med loungemøbler? Og hvad betyder åbne og lukkede elevator- og trapperum og indretningen af fordelingsgangene? Tesen har været, at også de spiller en rolle for beboernes tilgang til det sociale.





Ekstra fællesarealer i højhuset

De ekstra fællesarealer kan være funktionelle rum, som understøtter boliglivet – bl.a. vaskeri, fitness værksted, studierum, festlokale, gæsteværelse eller ekstra depot uden for boligen. De tilføjer kvalitet til beboernes hverdagsliv og giver samtidig mulighed for uformelle møder med andre beboere. De ekstra fællesarealer kan også være rum, som er tænkt som mødesteder, dvs. arealer som har til hensigt at understøtte fællesskabet mellem beboerne i bebyggelsen. I denne kategori finder vi beboerlokaler, fælles tagterrasse, fælles gård eller grønne uderum for beboerne. Denne form for rum er typisk en del af bebyggelsens branding og derfor en vigtig indikation på, at her ønsker man fællesskabet.

Fællesfunktioner i bydelen

Vi har undervejs i vores undersøgelse været nødt til at udvide de øvrige kategorier med en tredje kategori, som dækker over funktioner af offentlig karakter, men som alligevel forstås som del af bebyggelsen. Denne kategori omfatter for det første offentlige funktioner i bebyggelsen såsom café, offentlige udsigtspunkter eller konferencerum. For det andet omfatter den rum og funktioner som ligger uden for bebyggelsen, men som enten organisatorisk eller konceptuelt anses som del af bebyggelsens tilbud f.eks. beboerhuse, mødelokaler eller udearealer, som også deles med andre.

FÆLLESAREALER	Nødvendige fællesarealer	Ekstra fællesarealer	Fællesfunktioner for bydelen
<div>Siloetten</div> <div></div> <div>© C.F. Møller Architects.</div>	Ankomstområde med 1 elevator og adgang til separat brandtrappe og p-kælder. Boligerne er fordelt omkring elevatoren i et lille ankomstområde.	Værksted og fælles opbevaringsrum i kælderen. Fællesrum i stueetagen med afdeling med gæstesengew. Fælles tagterrasse via trappe fra øverste etage.	Grønne udearealer med opholdsfaciliteter - afgrænset af hæk.
<div>De Fem Søstre</div> <div></div> <div>© Arkitema Architects</div>	Ankomstområde med 1 elevator og separat, lukket adgang til brandtrappe og affaldsrum mv. Boligerne er placeret omkring et lille gangareal ved elevatoren. Depotareal og cykelrum i stueetagen.	Ingen	Beboerne deler fælles uderum og parkeringsarealer med de øvrige tårne i en fælles ejerforening. Beboerne har desuden adgang til et mødelokale udenfor bebyggelsen.
<div>Campus Kollegiet</div> <div></div> <div>© C. F. Møller af Torben Eskerod.</div>	Stor ankomstområde med postkasser og 3 elevatorer. Cykelkælder. Boligerne er placeret separat i tre afdelinger yderst i bygningen omkring gang. Adgang til elevator via fælles køkken/opholdsrum.	Fælleskøkken og opholdsrum på hver etage. Fælles tagterrasser på toppen ved møde- og festrøm (lejes også ud til SDU og private). Vaskekælder og cykeludlejning.	Café og loungeområde i stuen. Viceværtfunktion og boligkontor i bygningen.
<div>Bohrs Tårn</div> <div></div> <div>© Vilhelm Lauritzen Arkitekter, CCO, Cobe, EF-FEKT og Nord Architects / Rasmus Hjortshøj</div>	Stort ankomstområde med postkasser og lounge-møbler samt elevatorrum med to elevatore og brandtrappe. Boliger er fordelt på hver side af den åbne elevator- og trappekerne. Parkerings- og cykelkælder med adgang til stationsområdet.	Ingen	Der etableres et fælles beboerhus i nærheden.

FÆLLESAREALER	Nødvendige fællesarealer	Ekstra fællesarealer	Fællesfunktioner for bydelen
<div>Amaryllis Hus</div> <div></div> <div>© Tom Jersø.</div>	Ankomstareal med postfordeling og 1 elevator samt separat adgang til trappe. P-kælder med adgang til elevator via ankomstområde. Boligerne er placeret i to af-lukkede fordelingsgange på hver side af elevatorrummet, der er åbent mod trappen.	Adgang til åbenudeareal med offentlig adgang og med petanquebane (tilhører egentlig anden ejerforening) og fælles tagterrasse med væksthush på taget af længen.	Bydelspark og fælles beboerhus (på vej).
<div>Siloen</div> <div></div> <div>© BUILD/Hauxner.</div>	Seperate indgange for ejer- og almene boliger. Begge steder ankomstområder med postkasser, 1 elevator og separat brandtrappe og lukkede fordelingsgange (forskellig aptering ejer/almene). Cykelkælder. P-kælder med bilelevator i ejerdel.	Vaskeri (kombineret med poststrøm) i den almene del. Lille fælles, forhøvet mod vandet med offentlig adgang.	Studierum i lokalområdet med offentlig adgang.
<div>Nordbro</div> <div></div> <div>© Arkitema Architects – Jens Lindhe.</div>	Ankomstareal med poststrøm, to elevatorer, toilet, opholdsareal (bordestole), brandtrappe og direkte adgang til studierum og fitness. Boligerne er fordelt via to separate fordelingsgange. P- og cykelkælder.	Adgang til fitnessrum, tre fælles vaske/tørretrum, fire studierum fordelt i bebyggelsen, multirum med køkken og lounge, barrum samt gårdhave på plinten (ovenpå p-kælder). Alt deles med beboerne i den øvrige del af Nordbro.	
<div>AARhus</div> <div></div> <div>© BUILD/Hauxner.</div>	Ni opgange med mellem 6 og 20 etager, hver med ankomstareal, 1 elevator og adgang til kælder og separat trappe. Boligerne er placeret i forlængelse af elevatorrummet i et gangforløb med industriel aptering. Cykel- og p-kælder, hvor man kan erhverve sig en parkeringsplads.	Fælles indre gårdtrum, hvor flere beboere har direkte adgang via deres opgang eller via forhøvet i 2. sals højde.	Beboerhus, hvor man skal købe en andel for at være med.

HOTEL ELLER
VERTIKAL LANDSBY:
HVAD UNDERSTØTTER
FÆLLESSKABET I HØJHUSE?

Nyere forskning viser, at beboerne har meget forskellige opfattelser af fællesskab, og at adgang til fælles faciliteter ikke nødvendigvis er udtryk for, om der er fællesskab i bygningen (Costello 2005). Endsige om fællesskab er noget beboerne efterlyser eller bevidst vælger fra. Her spiller konteksten (om der er adgang til fællesskab og aktiviteter under for bygningen), beboernes livsstil (om de f.eks. tilbringer de fleste timer væk fra boligen/ får stillet deres sociale samvær andre steder) og beboernes civilstatus (bor de alene eller ej) vigtige roller. Forskningen viser, at bygningens sociale koncept også er vigtig for de forventninger, beboerne kommer med, og at de kan være udslagsgivende for deres oplevelse af naboskab og fællesskab. Fra casene i denne undersøgelse kan vi se, at der i nogle højhuse er en stor tilfredshed med det sociale liv, også selvom der kun er de nødvendige fællesarealer og ingen ekstra fællesrum til rådighed. I andre højhuse er der efterspørgsel på ekstra fællesarealer, og beboerne er skuffede, når de ikke er til rådighed. Endelig har vi talt med beboere, som ikke ønsker fællesskab med andre beboere, og som har nok i deres eget sociale liv. For at kunne skelne mellem forventning, effekter og de reelle fællesfaciliteter i bebyggelsen vil vi på baggrund af internationale studier introducere to idealtyper, hotellet og den vertikale landsby, som vi har formuleret for at illustrere betydningen af beboernes tilgang til fællesskabet.

Hotellet som ideal

På hotellet er komfort, privatliv og service centrale begreber. Det betyder, at boligen i et højhus primært fungerer som et sted, man trækker sig tilbage til – en komfortabel oase – for at blive opladt, dvs. hvile, sove og være sig selv (Yuen et al. 2006). Tilbagetrækningen knytter sig det til faktum, at det aktive, sociale liv foregår uden for bygningen (Costello 2005). Det betyder også, at opfattelsen af naboen farves derefter. På et hotel respekterer man hinandens behov for privatliv og ro, og dialogen vil primært været begrænset til høflig snak om relativt upersonlige forhold – f.eks. vejret. Fællesarealer og fællesfunktioner vil i hotellet opleves som del af hotellets socioøkonomiske status frem for reelle brugsrum (Costello 2005). Hvorfor de primært vil være genstand for private aktiviteter og ikke som rum for fællesskab mellem naboerne. Vi kender hotel-typologien fra *high-end* byggerier i bl.a. USA, Australien og Asien (Graham (ed.) 2016).

Den vertikale landsby som ideal

Den vertikale landsby har i årtier været et arkitektonisk ideal for dele af højhusbyggeriet. Den vertikale landsby hænger sammen med historiske bebyggelser og et eksempel herpå er Mark Twain Village i Chicago, USA, fra 1930'erne. Den blev opført med en række forskellige fællesfaciliteter, f.eks. udendørs swimmingpool, tennisbane, supermarked, små butikker i stueetagen, en bar og et fællesrum til beboerne. I tillæg hertil er der et soltag på toppen, vaskefaciliteter, indendørs garage og en velkomstlobby (se bl.a. Wekerle & Hall 1972). Hensigten var, at beboerne skulle kunne leve sammen som i en landsby og derfor ikke behøvede at bevæge sig uden for matriklen for indkøb, sociale aktiviteter og kulturelle input. Elevatoren blev betragtet som "den vertikale gade, alle beboere er nødt til at bruge" (Wekerle, G. & Hall, E. 1972: 188). Visionen bag den vertikale landsby er at skabe socialt inviterende rammer, så beboerne ser hinanden som naboer, og så de i princippet kan leve det meste af deres liv i og omkring bebyggelsen. Højhuset som henholdsvis hotel eller vertikal landsby er idealtyper, og naturligvis er ingen af vores cases rendyrkede eksempler. Men vi ser træk af idealtyperne i den måde vores cases er udviklet i forhold til målgrupper, programmering, aptering og indretning af fællesarealer og ikke mindst i branding af dem i markedsføringsmateriale og ejendomsbeskrivelser. Vi genkender træk af idealtyperne i mange af beboernes beskrivelse af deres eget boligliv, boligpræferencer og forventninger til fællesskabet.

NØDVENDIGE FÆLLESAREALER
I HØJHUSET

En af de mest gennemgående erfaringer fra de undersøgte højhuse er, at de nødvendige fællesarealer – det vil sige ankomstområdet, elevatoren, trappen og gangarealerne – har stor betydning for, hvordan beboerne oplever det sociale liv i højhuset – endda en langt større betydning end vi indledningsvis havde forestillet os. I dette afsnit belyser vi naboskabet på gange og etager, mødet med andre beboere i bevægelsen gennem bygningen via ankomstarealer, elevatorer og trapper. Vi undersøger, hvordan disse arealer kan understøtte fællesskaber i højhuse. Tesen er, at fællesskabet typisk opstår ved – eller hæmmes af – den måde de nødvendige fællesarealer er programmet, apteret og brugt.

Hilsekultur og naboskab er trædesten til fællesskab

Vi kan se, at fællesskab starter ved hoveddøren, allerede når beboerne træder ud på deres gang. Her etableres den første sociale kontakt med de nærmeste naboer og her starter bebyggelsens sociale liv. For næsten

alle vi har talt med, er det vigtigt at genkende og hilse på de nærmeste naboer, som minimum dem på deres egen gang, men også gerne folk de møder på vej op og ned. For nogle er en hilsekultur fællesskab nok (f.eks. nogen beboere i Bohrs Tårn, som mestendels har deres sociale liv uden for bebyggelsen, jf. hotel-idealet). For andre betyder en god hilsekultur, at de har socialt adgang til fællesskab (f.eks. i Siloetten), fordi det sociale liv også er noget, de henter i bebyggelsen.

”

Det er meget sjældent, jeg møder nogen. Jeg her boet her i halvandet år, og der bor nogen på gangen, jeg endnu ikke har set.

Beboer, Siloen.

Vi kan på tværs af vores otte cases se, at beboere, der ikke genkender deres naboer eller ved, hvem der bor ved siden af dem, opfatter det som negativt. Dette gælder uanset, hvor meget fællesskab de ønsker. Måske støder de sjældent ind i hinanden, de hilser ikke, hvis de gør, eller naboelighederne er helt eller delvis tomme, og der er måske stor udskiftning af beboere. I disse tilfælde oplever vi, at beboerne føler sig socialt isolerede. En beboer i AARhus fortæller, at på hendes etage med fire lejligheder, står to af dem tomme. I den ene af de to tomme boliger - en specialtegnet bolig på to etager - ”kommer der ind imellem en søn og holder fest, men el-

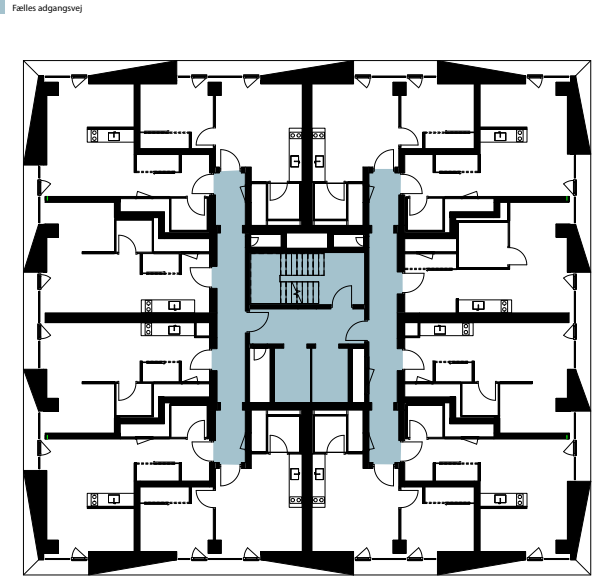
lers er det sjældent, vi ser nogen.” Det vil sige, at de kun har én reel nabo. Et andet eksempel er fra en studerende i Siloen, Aalborg, som bor på en gang med kun ungdomsboliger: ”Jeg havde tænkt, at når man bor så mange unge mennesker, at der var mere kendskab til hinanden. Jeg ser max andre beboere et par gange om ugen. Jeg hilser altid, men det er sjældent nogle jeg kender.” En yngre ikke-studerende beboer i Nordbro, København, som ellers er programmeret med mange fællesarealer til de studerende, har svært ved at definere, hvem hun har et naboskab med. Hun forklarer: ”Vi er aldrig stødt på dem, der bor overfor, og naboerne hilser ikke rigtigt. Jeg kan ikke huske, hvornår jeg sidst har set dem, og jeg er heller ikke sikker på, at jeg kunne genkende dem”.

”

Vi har snakket med naboerne om at holde brætspilaften. Jeg vil gerne lære dem på etagen bedre at kende. Det er mærkeligt ikke at kende dem, man bor tæt ved siden af.

Beboer, Nordbro.

Vi kan samtidig se, at sociale relationer til naboerne på etagen fungerer som en trædesten til at engagere sig i mere aktive og forpligtende fællesskaber i hele huset. I hvert fald for dem, der ønsker det, jf. forskellen mellem hotel og den vertikale landsby som ideal. Kan man genkende naboerne, er det nemmere at lære dem at kende.



Figur 95: Naboskabet starter ved hoveddøren. Der er forskel på, hvor mange naboer man deler fordelingsgang med, og hvordan arealet er programmet. Fra venstre etageplan fra henholdsvis De Fem Søstre og fra Nordbro, 3. sal. © Domea- Vejle-Børkop (De Fem Søstre), Arkitema Architects (Nordbro).

Kender man naboerne, kan det være nemmere at hjælpe dem med praktiske ting eller gode råd. Ligesom der hurtigere vil kunne etableres deciderede sociale aktiviteter på tværs. Det illustrerer dette citat fra en beboer i Siloens almene familieboliger: *"Hen ad gangen møder vi folk, og der er godt naboskab på gangen. Vi kender alle. Til jul inviterer vores naboer fra hele opgangen ind til julehygge. Det er dejligt, og alle synes, det er hyggeligt."*

Omvendt kan det være svært at engagere sig i bebyggelsens fællesskab, hvis man slet ikke kender dem, man bor tættest på. Det forklarer to beboere fra Nordbro på hver deres måde. Den ene er en enlig midaldrende kvinde: *"I starten boede vi kun fem i huset. Først mødte jeg én i 30'erne. Hende kunne jeg godt forestille mig at have noget sammen med. Det talte vi lidt om. Men jeg har ikke set hende siden. Jeg ved ikke, hvor [hvilken dør] jeg skulle ringe på, hvis det var."*, forklarer hun og konstaterer, at hun føler sig de-koblet det sociale liv. Nogle måneder efter vores interview skriver hun til os og fortæller, at hun har valgt at flytte. Eksempel nr. to kommer fra en yngre kvinde, også fra Nordbro: *"Grundten til, at jeg ikke sådan selv har kastet mig ud i at fore-slå nogle aktiviteter [med andre beboere i bygningen], er også, at jeg måske ikke rigtig har en fornemmelse af, hvem de andre er."* Ergo kan manglende kendskab til de nære naboer være en hindring for at koble sig på det større fællesskab, mens en hilsekultur ofte er en træde-sten til praktisk nabohjælp og dialog, og til sociale fæl-lesaktiviteter, hvis man ønsker det. Pointen er dog, at selv beboere i hotellignende bebyggelser, ser det som fremmedgørende ikke at have en hilsekultur med de na-boer, man bor tættest på. De bolignære fællesarealers betydning går igen i bebyg-gelserne, uanset antallet af boliger – fra de små bebyg-gelser til de store med flere end 100 boliger (se intro-

duktion til cases). Fordelingsarealet foran hoveddøren må således betragtes som et universelt sted for etable-ring af kontakt i en bebyggelse. Vi har derfor rettet vores opmærksomhed mod arkitektur, aptering og brug af de bolignære fællesarealer på etagerne.

Gange med dagslys og åbenhed på etagen frem for mange tunge branddøre
Programmering af gangarealer og trapper i de under-søgte cases er forskellig. Mange steder er elevator-kernen placeret i midten af bygningen for at udnytte udsigten til boligareal. Det betyder, at gangarealer på etagerne kun er oplyst af kunstlys (f.eks. Nordbro og Bohrs Tårn). Andre steder er gangene placeret, så der er dagslys (f.eks. i Siloetten). I nogle højhuse (med få boliger pr. etage) er der åbent mellem fordelingsgang og venteområdet ved elevatoren (f.eks. Siloetten og De Fem Søstre), i nogle også til trappen (Bohrs Tårn). Denne åbenhed gør det mere attraktivt at bruge trap-pen, når man kun skal et par etager op eller ned, og det er muligt at se og høre flere, når de bevæger sig i byg-ningen, lyder det fra beboerne.

”
Jeg savner at kunne gå ned af trapperne. Trappeopgangen lug-ter, og jeg gider ikke at gå på den. Hvis den var rarere og brugerven-lig. Måske vinduer og pænere trap-petrin. Det føles som bagtrappen. Det er vigtigt at have fokus på trap-pearealet, hvis man vil have folk til at bruge det.

Beboer, Nordbro.



Figur 96: Gangarealer med dagslys: Siloetten, kombineret fordelingsgang og venteområde ved elevator (venstre), Aarhus - ven-teområde ved elevator, lukket af i forhold til fordelingsgang og trappe (midten) samt Siloen - venteområde ved elevator, ejerboliger (højre). © BUILD/Hauxner.



Figur 97: Øverst fra venstre: Gangareal uden dagslys i Nordbro (fordelingsgang på 28. og 17. etage og venteområde ved elevator med indgang til fordelingsgang og trappe). Nederst fra venstre: Fordelingsgange malet i douche farver med "hotel-look" i Siloens ejerboliger og malet i signalfarve i Siloens almene boliger (midten, nederst) samt fordelingsgang i Aarhus (nederst, højre). © BUILD/Hauxner

”
Jeg tror, det har noget at gøre med, at der er mange døre. Der er mange døre, der skal åbnes og lukkes. Det kan være lidt svært at finde rundt. Der er også mange ste-der, hvor man står sådan lidt klem-t. F.eks. ved elevatoren - så står man der, uden at tale sammen. Der mangler nogle lidt mere åbne rum, hvor man kan støde på hinanden.

Beboer, Nordbro.

Til gengæld kan et adskilt trapperum skabe en mere intim stemning ved elevatoren. I højhuse med mange boliger på hver etage, er der typisk branddøre mellem fordelingsgang, venteområdet ved elevatoren og trap-perummet. Nogle steder er der desuden flere forde-lingsgange på hver etage, adskilt af branddøre (f.eks. Nordbro). En beboer i Nordbro siger: *"Det virker sådan helt skørt med alle de døre, og dørene er meget tunge. Det ville være rart, hvis det var mere åbent. Det er ikke sådan nogle rum, hvor man har lyst til at stå at snakke"*. For nogle beboere opleves manglende dagslys som trist og lukket. Sammen med tunge branddøre skaber det barrierer i forhold til at beboerne stimuleres til at bruge og gøre ophold i de nødvendige rum. Gangarealerne er kun til at bevæge sig i. De egner sig ikke til at stoppe og snakke i.

Apteringen og udsmykningens betydning for atmosfæren i de bolignære fællesarealer

Ifølge beboerne kan atmosfæren i gangarealet også betyde noget for, om de har lyst til at opholde sig længere end nødvendigt, og om de føler sig hjemme. I nogle af vores cases er der bevidst aptering i en industriel stil med vægge i rå beton (f.eks. AARhus), nogle steder er væggene malet i signalfarve (f.eks. almene studieboliger i Siloen), andre steder er der lagt gulvtæpper (f.eks. ejer- og familieboliger i Siloen og vægge malet i douche farver (f.eks. ejerboliger i Siloen).

”

Gangarealet var træls i starten. Ren beton og koldt udtryk. Det blev godt, da der kom gulvtæppe, nu er det hyggeligt.

Beboer, Siloen.

Nogle af beboerne oplever rå betonvægge som ufærdige eller ikke hyggelige, og det er derfor ikke rum, de har lyst til at færdes i mere end højst nødvendigt. Stilen forekommer dem med andre ord – ikke indbydende. I gangene i Siloens almene familieboliger i Aalborg var der oprindeligt også rå betongulve og vægge, men efter indflytningen blev der, efter ønske fra beboerne, malet, lagt gulvtæpper og hængt billeder op. Det gjorde, ifølge vores informanter, noget positivt for atmosfæren i gangen, og i dag bruger de den som et sted, hvor de mødes og har uforpligtende samtaler med deres naboer.

I De Fem Søstre i Vejle fremhæver mange beboere, at der er det samme trægulv med varme i gangen som i de-

res egen lejlighed, hvilket gør rummet varmt og rart at opholde sig og tale med naboerne i. En beboer går endda så langt som til at kalde gangarealet i elevatorrummet for ”en forstue”, hvilket understøtter karakteren af noget hyggeligt, socialt og hjemligt: *”Gangen [på etagen] er ligesom en forstue. Her er lunt, der er godt lys, og gulvbelægningen er den samme som i boligerne – trægulv.”*

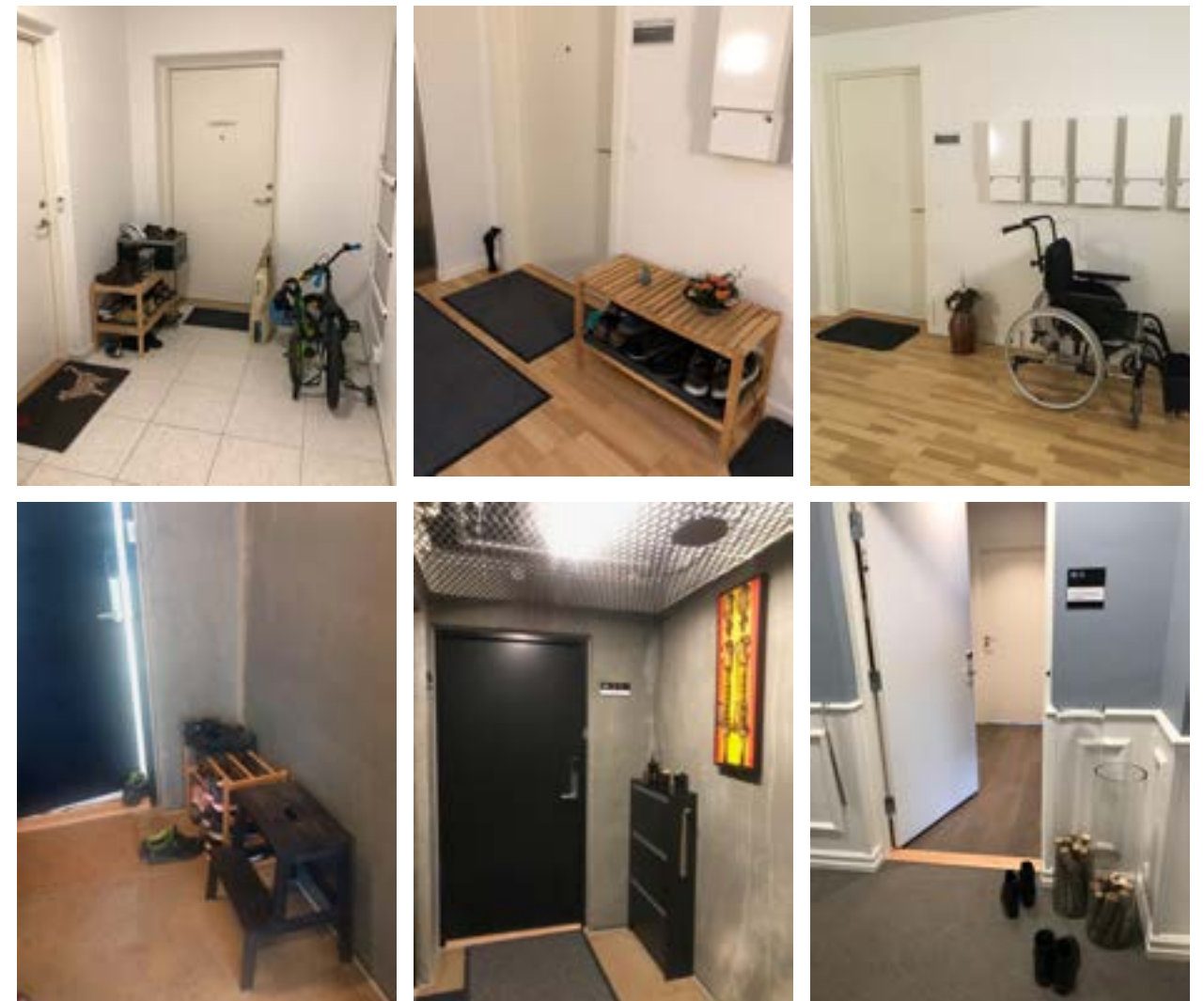
Personlig prægning har også en positiv effekt for den sociale afkodning

Bygningsreglementet giver kun begrænset mulighed for at bruge nødvendige gangarealer og trapperum til andet end infrastruktur (BR2018 kap 7). I nogle af de undersøgte højhuse håndhæves brandreglerne som et forbud

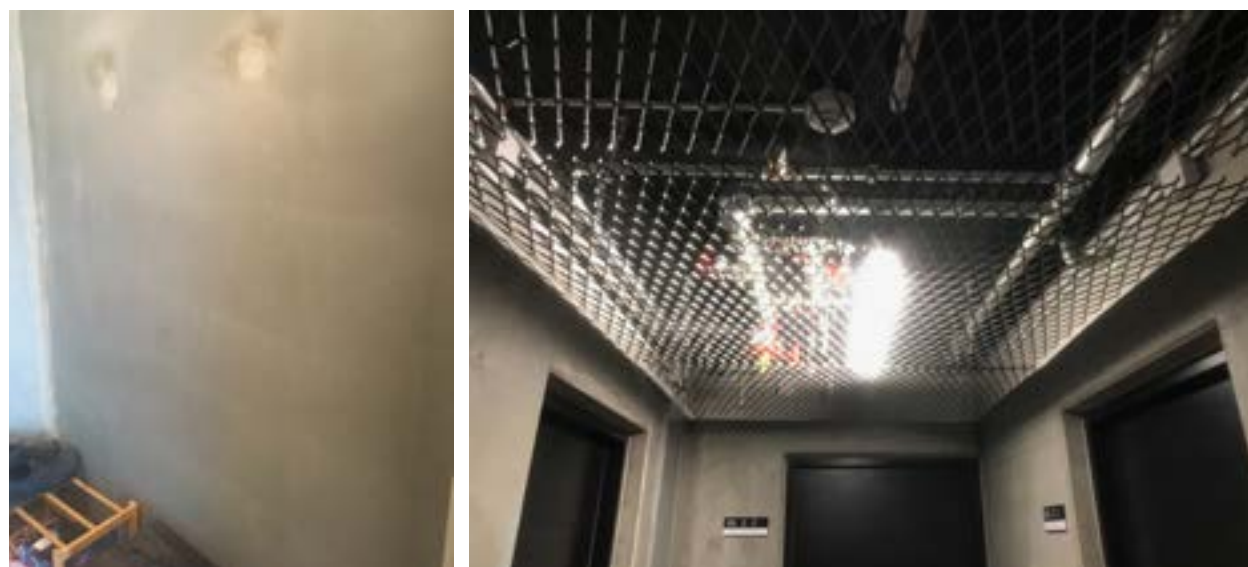
”

Min nabo har sat sådan en bænke ud. Hun siger, at hun ikke har spurgt, om man må. Men hvis hun må, så gør vi det også. Jeg synes godt man kunne åbne op for den slags muligheder; at man kan sidde ude i opgangen og tage sine sko på. Det ville give mere plads og gøre det mere personligt. Jeg synes, det er rart, at man kan se, at der bor en anden familie. Det er hyggeligt, at man kan se, at der bor mennesker.

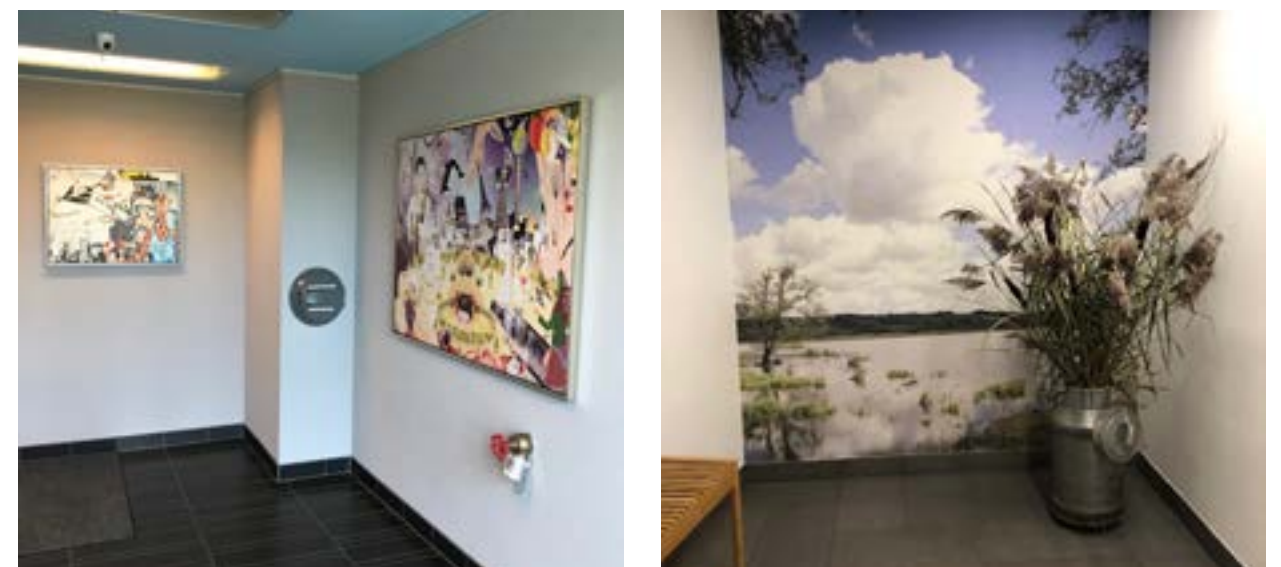
Beboer, pilotinterview.



Figur 99: Opgange og etagearealer bruges af beboerne til sko og brugsgenstande. Det skaber genkendelighed i den ellers ensartede aptering, men det kan også være et sikkerhedsproblem. De fleste beboere ser det som en måde at skabe mere hjemlig stemning. Fra venstre øverst: Gangarealer i Amaryllis Hus og De Fem Søstre (skoreol og kørestol) og AARhus (siddeplads og skolereoler) og Siloens ejerboliger (udsmykning og sko). © BUILD/Hauxner.



Figur 98: Gangareal i AARhus med betonvæg, hvor beboerne synes, der mangler finish. Opgangens design står i kontrast til boligernes lyse, store rum med træbelægning og understreger, at her skal man ikke opholde sig. © BUILD/Hauxner



Figur 100: Gangarealerne i stueetagen i Siloetten er udsmykket med malerier udvalgt af husets kunstforening (venstre). Også i De Fem Søstre har et udsmykningsudvalg forskønnet gang- og ankomstområdet med kunst og planter. © BUILD/Hauxner.

”

Der står intet ude på gang-arealerne her på etagen. Det er ikke noget, vi har aftalt. Det er lidt fattigt, at vi ikke får brugt gang-arealer til mere. Måske man kunne hænge billeder op og sætte planter ud. Noget udsmykning. Men vi vil være lidt nazi, hvis folk sætter sko ud. Det lugter og andre får jo også gæster. Det er jo fællesareal, så at rykke egen lejlighed ud i gang, det skal tackles lidt delikat.

Beboer, Amaryllis Hus.

mod alle former for genstande i arealer, der fungerer som flugtveje. Andre steder fortæller beboerne, at det er alment accepteret blandt naboerne at stille personlige ting på gangarealet foran egen hoveddør – f.eks. barnevogne, børnecykler, løbehjul, skoreoler, fodtøj og planter. Det indikerer, at der bag lejlighedsdørene bor mennesker med liv og ting. Samtidig er det personlige præg på gangen en social markør, som gør det er mere tydeligt, hvem der bor hvor. Det gør det, ifølge vores informanter, f.eks. nemmere at se, hvor børnefamilierne bor, og hvor der kan være andre børn at lege med. Det skaber et sprog, som kan afkodes, og som er anledning til, at man taler sammen. Er gangen indrettet med planter, udsmykning og et siddemøbel er det ifølge mange beboere en direkte invitation til at gøre ophold og tale med naboerne.

”

Gangen er et fint sted at slutre, hvis man møder folk. Der skal ikke stå sko mv. ude på gangen, men det er fint med blomster og lidt pynt. Men der må ikke spærres. Der bliver pyntet op til jul på gangene. Der er en, der sætter en stor julemand ud foran sin dør. Så sætter han en seddel op i elevatoren om at alle må komme forbi og hilse på julemanden og tage et stykke slik. Det er hyggeligt.

Beboer, Siloetten.

Fællesskab og bevægelse gennem huset

I den danske og internationale forskning finder man både positive og negative beskrivelser af elevatoren som socialt rum. I et studie af Mark Twain Village i Chicago, USA skriver Wekerle og Hall: *“The elevator becomes a vertical street which all residents have to use”* og *“Therefore, the elevator ride is not something to be endured but to be enjoyed”* (1972: 188). Elevatoren kan

”

.. at, elevatoren skal betragtes som en vertikal gade, alle beboere benytter, og derfor er "elevatorturen ikke noget, som blot skal overståes, men noget, der skal nydes

Beboer, Nordbro.

med andre ord være en urban oplevelse – som en gåtur på gaden - og derved et omdrejningspunkt for det sociale liv i højhusets vertikale landsby. I dansk sammenhæng har bl.a. Jan Gehl derimod været kritisk over for elevatoren som socialt rum. I *Livet mellem husene* (2010) skriver han: *“Dette, at afstand både benyttes til at regulere intimitet og intensitet i forskellige samtalsituationer, og også til at regulere begyndelse og afslutning på den enkelte samtale, indebærer, at der behøves et vist areal til samtaler. Derfor er f.eks. elevatorer stort set umulige som samtalerum til almindelige nabosamtaler”* (2010: 63). Det kan, ifølge Gehl, således føles ubehageligt at skulle tale med sine naboer i elevatoren. Bevægelsen gennem huset er lige som det første møde med naboen, når man træder ud ad døren, vigtig for beboernes opfattelse af fællesskab.

”

Jeg møder tit nogle foran elevatoren, og så står vi og snakker lidt. Og så snakker vi lidt i elevatoren. Så kan man dufte, hvad folk laver til aftensmad, hvis de er gået i gang med det. Det er også meget hyggeligt.

Beboer, pilotinterview.

Transportmiddel eller mødested – elevatoren er en lakmusprøve

Der er stor forskel på, om beboerne i de undersøgte højhuse oplever elevatoren som et transportmiddel, der skal hjælpe dem med at komme hjem eller som et godt

sted at møde deres naboer på vejen hjem. Der er naturligvis forskel på, hvor ofte de møder naboer eller andre, når de benytter elevatoren. Det afhænger bl.a. af antallet af beboere, antal elevatorer og deres egen døgnrytme (se afsnit om elevator i Boligformens kendetegn). En beboer i Siloetten siger om beboerne i højhuset: *“Vi mødes jo hver dag i elevatoren eller garagen.”* Mens en anden i samme højhus fortæller: *“Jeg møder ikke naboer så ofte. Der er ikke så mange i den arbejdsdygtige alder. Der er mange på pension, der havde solgt deres hus. De har ikke en rytme.”*

”

Første gang vi tog elevatoren, var der en dame fra 4. der bød os velkomme; kom ind og se. Når nye flytter ind, er vi meget opmærksomme på at tale med dem, fortælle hvor vi bor og invitere dem op på et glas.

Beboer, Siloetten.

Der er stor forskel på, hvorvidt beboerne hilser på andre, når de ankommer til bygningen eller står i elevatoren. Det kan handle om deres tilgang til et boligliv i højden: Ønsker de - som på hotellet - hurtigst muligt at finde vej til deres private rum, eller sætter de pris på socialt samvær på vejen hjem, fordi de gerne vil fællesskabet. Men situationen kommer ifølge vores informanter også an på, hvor mange boliger, der er i bygningen, og om man støder på nogen i bevægelsen gennem huset. For en gruppe er elevatoren et godt tilfældigt mødested, som understøtter et hverdagsfællesskab i højhuset. En beboer i De Fem Søstre – som er en almen bebyggelse med lav til medium antal boliger (30-100 boliger), men med mange beboere i samme livssituation

”

[Det er] sjældent jeg møder nogen. Nogle gange i elevatoren, men folk har head-set på, og jeg er ikke bedre selv. Men ingen hilser. Det er nok en samfundsting. Jeg forsøger at sige goddag. Men hilser ikke som sådan. Nogle gange bliver folk overraskede over, at jeg siger goddag.

Beboer, Nordbro.

(seniorer), fortæller f.eks. at flere af beboerne taler gennem elevatoren, dvs. de barrikaderer den, så den ikke kører videre – hvis de er i gang med en samtale, som ikke blev færdig. Som en af beboerne siger: *“Det er godt at komme ind i et hus med en elevator. I en elevator taler man sammen. Og når man så når sin etage, så er man ikke færdig, og så fortsætter man...”* For andre kan det blive for meget. En beboer i samme bygning, som ikke er i samme livssituation som de fleste andre beboere i De Fem Søstre, fortæller, at det nogle gange kan opleves næsten socialt overvældende at komme hjem, fordi arealet foran elevatoren kan være pakket med snakkende beboere, som man må *“møve sig forbi”*. I Campus Kollegiet, som er en bebyggelse med mange boliger (i dette tilfælde 250 boliger), hilser man ikke i elevatorerne, medmindre man står sammen med nogen, man kender i forvejen. Det til trods for at alle i princippet er i samme livssituation (ung og i gang med en uddannelse) og til trods for, at der i bebyggelsen er arbejdet strategisk med fællesrum og fællesfunktioner. Trods det er elevatorerne her primært at betragte som et offentligt transportmiddel, hvor de andre er anonyme passagere – ikke naboer.

”

Min søn og jeg har en lille leg kørende om, at vi ikke håber elevatoren stopper på nogle af de andre etager, så vi kan køre alene ned. Men hvis den stopper, så opfører vi os høfligt.

Beboer, Bohrs Tårn.

Vi kan på baggrund af vores interviews se, at hilsekulturen i elevatoren fortrinsvis afspejler antallet af beboere, og derfor ikke nødvendigvis siger noget om fællesskabet på f.eks. etagerne eller eventuelle fællesrum. Dog kan en manglende hilsekultur være tegn på, at fællesskabet ikke gælder alle, hvorfor social isolation kan være på spil. Vi har i hvert fald ikke set tilfælde på det modsatte – at man i bebyggelser med hilsekultur har en stor oplevelse af social isolation. Snarere kan hilsekulturen for nogle forekomme intimiderende i et lille rum som en elevator, hvis de ikke har lyst til smalltalk.

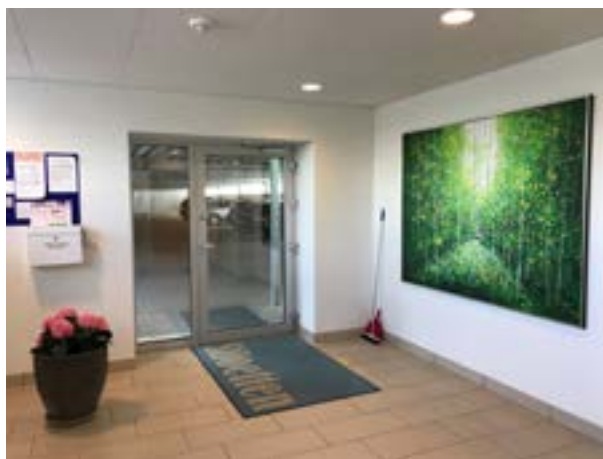
Ankomsten til huset viser, hvem du er – en social markør frem for et socialt rum

Nogle ankomstrum i vores cases er indrettet som eksklusive hotellobbyer. Det er i særdeleshed tilfældet i Bohrs Tårn. Både beboeres og vores observation indi-

kerer, at lobbyen i tårnet ikke som sådan lægger op til ophold, men snarere opfattes som et socialt statusrum, der byder velkommen og sætter en stemning. Derved fungerer lobbyen som mental overgang fra det kaotiske byliv uden for bebyggelsen til det stille, komfortable boligliv inden i bebyggelsen. En af de ejendomsmæglere, vi har talt med, peger på, at særligt velstillede ejere gerne vil betale for et ankomstråde, der er stort og som signalerer eksklusivitet. I andre cases har vi set ankomstråder, der fremstår arealoptimeret og som enkle gennemgangsrum uden inventar. Dem oplever beboerne heller ikke inviterer til ophold. Enkelte steder er der tænkt andre funktioner ind i ankomstrådet, hvilket kan betyde, at beboere opholder sig der i længere tid og derfor får mulighed for at møde andre. Det har vi set i Nordbro, hvor ankomstrådet er stort og indrettet med postkasser, runde borde, stole og et toilet. Hvor meget det bliver brugt, har vi dog svært ved at vurdere.



Vi er flere steder stødt på beboere, der godt kunne tænke sig, at der var gjort mere ud af deres ankomstråde. En beboer i Amaryllis Hus siger: *"Jeg kunne godt tænke mig, at der var planter i ankomstrådet. Det er så kedeligt og trist, når man kommer ind. Ellers en bænke. Jeg ville nok ikke selv sidde, kun hvis man venter på nogen. Men måske børnene ville. Hvis de skal hente eller følge. Det ville være hyggeligt. Og jeg ville synes, det så hyggeligt ud, når jeg kom forbi. Når det er trist, falder tilbøjeligheden til at passe på det."* Ankomstrådet er således et rum, der sjældent benyttes til ophold, også selvom det er stort, og der er siddemøbler. I alle tilfælde fungerer ankomstrummet som beboernes – og beboernes gæsters – første møde med bebyggelsen, og derfor er det en markør på deres boligliv. Måske derfor efterlyser flere beboere en større opmærksomhed omkring design og afslutning af dette rum.



Figur 101: Fra øverst venstre: Ankomstråde i Bohrs Tårn er indrettet som en hotellobby. I Siloetten, har beboerne selv fået pyntet rummet med grønt og noget på væggen, mens rummet i ejerboligafdelingen i Siloen er afsluttet med høje paneleler og designstol for at sætte en stemning af eksklusivitet (sammenlignet med ankomstrummet i den almene del). I Aarhus har kunstneren MORMOR skabt unikke værker til hver af de ni opgange i bebyggelsen for at den vej at personificere det ensartede, industrielle stil i ankomstrådet. I Campus Kollegiet er der tre indgange ind i en rotunde, hvor der er postfordeling. Fra rummet er der desuden adgang til café, lounge, vaskeri og boligkontor samt elevatorer. © Torben Eskerod (Bohrs Tårn) og BUILD/Hauxner.



Figur 102: Fra venstre: Bagveje/smutveje via kælderen i henholdsvis Bohrs Tårn og Nordbro. I Bohrs Tårn går elevatoren ned i cykel- og parkeringskælderen, ligesom man kan gå tørskoet til stationen. Det betyder, at en del beboere træder ind i bebyggelsen nedefra - ikke fra den store, velindrettede ankomstlobby i stueetagen. I Nordbro er det tanken, at beboerne primært ankommer via ankomstrådet, der både er postfordeling og har et opholdsrum med borde og stole og et toilet. Men mange tager smutvejen gennem cykelkælderen, også selvom de ikke er på cykel. Det er hurtigere. © BUILD/Hauxner.

Bagvejen er mange beboeres hovedvej

Et forhold, vi er blevet opmærksomme på undervejs, og som har overrasket os, er, at beboernes ankomst til deres bolig ofte ikke går gennem de programmerede ankomstrum, som arkitekterne havde forestillet sig. Mange beboere i vores undersøgelse ankommer på cykel eller i bil til deres bebyggelse og kommer derfor ind i bygningen via p-kælderen. Nogle kommer endda gennem kælderen til fods, hvis det opleves som en smutvej. Vi kan se, at det har betydning for, hvor mange andre beboere, de møder på deres vej, og om det foregår i rum, der er indrettet til det eller – som tilfældet er i mange af vores cases – gennem rum, der blot er tænkt som bagveje. Som en beboer i Nordbro fortæller: *"Vi går gennem kælderen til Netto. (NN red.) går altid gennem p-kælderen, fordi han skal til metroen. Det er en lille genvej. Det føles lidt hurtigere end at gå hele vejen rundt om bygningen, og så blæser det ikke, når man går derinde."* Konsekvensen er, at bebyggelsens ikke-steder eller mindst programmerede gennemgangsrum i mange tilfælde er de primære mødesteder.

Separate opgange kan skabe social overskuelighed, men der er risiko for opdeling

To af de undersøgte cases repræsenterer højhustyper med mere end én opgang i højden, nemlig Siloen i Aalborg og Aarhus i Aarhus, som er henholdsvis af typerne høj boligblok og terrasseret boligkarré (se introduktion til cases). En opdeling i separate opgange kan give en større grad af social overskuelighed for beboerne, idet deres opgangsfællesskab centrerer sig om færre boliger og derfor færre mulige sociale møder. I Aarhus er der ni opgange. Her deler beboerne opgang med mellem 6 og op til 20 etager, de fleste dog mellem

6 og 12 etager. Det giver, ifølge beboerne, en naturlig social afgrænsning i forhold til dem, de opfatter som naboer – eller opgangsnaboer - og så resten af bebyggelsen, som består af mere end 250 boliger. I det perspektiv fungerer separate, mindre opgange med små fællesskaber i det store fællesskab i højhuset. Separate indgange og opgange i samme højhus kan dog også betyde, at beboerne slet ikke kender eller følger et fællesskab med beboere i de andre opgange. I Siloen er der to opgange, én opgang til ejerboligerne og én til de almene familie- og studieboliger. Det betyder, at en boligejer kun deler opgang med beboerne i de 33 andre ejerlejligheder, mens 80 almene boliger deles om den anden opgang. I Siloen deles beboerne ikke om funktionelle rum på tværs af ejerformerne, og der findes ingen fælles sociale rum – som f.eks. et fællesrum eller aflukkede udearealer for beboerne. Det har medført, at ejere og lejere oplever hinanden som boende i to forskellige bebyggelser. Det ser de interviewede ejere som udgangspunkt ikke noget problem i, da de i mindre grad end beboerne i de almene boliger efterspørger fællesskaber. En af ejerne siger: *"Os i tårnet, vi har mere til fælles, fordi vi har snakket om fejl og mangler. Jeg hilser ikke på dem i de almene boliger, jeg ved ikke, hvem de er, jeg møder dem ikke, de kommer jo ikke her."* Beboere i de almene familieboliger oplever det derimod som et afsavn ikke at have et fællesskab på tværs af bygningen. En af dem, hvis altan støder op til en altan i en ejerbolig, siger: *"Naboer i ejerboligen ved siden af er også nabo. Men de andre i ejerboligerne ved vi ikke, hvem er, vi ser dem jo ikke. Der bliver ikke hilst, de kunne lige så godt bo i en bygning for sig selv, når vi ikke skal ind samme sted."*

Opdelingen af bebyggelsen i opgangsfællesskaber kan altså nedbryde en ellers stor bebyggelse med mange boligenheder i mindre enheder, men det rejser samtidig spørgsmål om fællesskabet på tværs. Her kan ekstra fællesfunktioner være løsningen. Det ser vi mere på i næste afsnit.

EKSTRA FÆLLESAREALER I HØJHUSET

I en stor del af vores højhus-cases er der arbejdet med ekstra fællesarealer for beboerne (se intro til fællesarealer i starten af dette kapitel). Vi kan på tværs af de otte cases se, at det kan have betydning for beboernes oplevelse af fællesskab i højhuset, hvorvidt og hvor der findes ekstra fællesrum, og hvilke funktioner, de er programmeret til. Særligt i bebyggelser med mere end 30 boliger og i særdeleshed dem med mere end 100 boliger, så som Nordbro, Campus Kollegiet og Aarhus, som alle har omkring 250 boligenheder. Som en beboer i vores pilotinterview siger: *”Når man samler så mange mennesker på så lidt plads, så er det vigtigt, at man faciliterer fællesskabet.”* Dog er der forskel fra case til case på, hvilken rolle fællesarealerne spiller for beboernes tilfredshed. Tilfredsheden handler om flere forhold, men en af dem er beboernes forventning om højhuset er et *”hotel”* end *”en vertikal landsby”*, jf. den konceptuelle branding (se tidligere). Derudover kan vi se, at alle bebyggelser i vores undersøgelse har min. én social kommunikationsplatform f.eks. en facebookside eller et intranet, hvor en stor del af kommunikationen mellem beboerne finder sted. Her deler man praktisk viden om bebyggelsens drift, særlige forhold i huset, vedligehold eller referat fra bestyrelsesmøder eller grundejerforeningens møder. Disse platforme er vigtige for fællesskabsfølelsen i en bebyggelse, men kan ikke siges alene at skabe fællesskab. I det følgende gennemgår vi placering, funktion og brug af ekstra fællesarealer i vores cases, fordelt på fællesarealer for beboerne inden i bebyggelsen og offentlige fællesfunktioner.

Ekstra fællesarealer i bygningen

Vi kan i undersøgelsen se, at der er behov for at skelne mellem boligunderstøttende fællesarealer, dvs. funktioner, som i princippet også kan lægges i de enkelte boliger og egentlige fællesskabsfunktioner, der går ud over boliglivets funktioner. Der er ingen tvivl om, at de boligunderstøttende fællesarealer dominerer vores cases. Det er der mange gode grunde til.

Boligunderstøttende ekstra funktioner
Boligunderstøttende ekstra arealer refererer til fællesfunktioner og -faciliteter, som understøtter beboernes boligliv.

Det kan være vaske-/tørrerum, fitnessrum, gæsteværelser, værksted, festlokale og ekstra depoter. Pointen er, at de i princippet kan placeres i de enkelte boliger. De boligunderstøttende ekstra funktioner har groft skitseret to formål: Den ene er at skabe en eksklusiv *”hotelinspirationet”* bebyggelse, hvor ekstra funktioner bidrager til social status og et nemt, komfortabelt hverdagsliv. I Carlsberg Byen er de nye højhuse, Bohrs Tårn i særdeleshed, inspireret af internationale eksempler på eksklusive højhuse, der tilbyder ekstra servicefunktioner til beboerne. Det kan f.eks. være fitness eller concierge i stueetagen, der assisterer beboerne i praktiske opgaver, tager imod pakker, sender tøj til rens og sender gæster op. En beboer i Bohrs Tårn sammenligner også deres boligliv i tårnet med dengang familien boede i et højhus i en international storby, hvor de havde tilgang til forskellige former for service. Det kunne han godt ønske sig, at Bohrs Tårn havde mere af, fortæller han, men erkender, at det pt. vil være alt for dyrt.

”Det er en rigtig god idé med fælleslokaler, og jeg har stor glæde af værelserne og festlokalet, når vi har familie på besøg fra Jylland, fordi vi bor småt. Men hvis man skal gøre sådan noget, så skal det være smidigt at leje. Nu er det alt for besværligt.
Beboer, pilotinterview.

Det andet formål med ekstrafunktioner er at supplere de funktioner, der ikke er plads til i den enkelte bolig eller som er taget ud af boligen for ikke at fordyre huslejen. Det er en tilgang vi i Danmark kender fra den almene sektor, hvor funktioner er flyttet ud af boligen. Det gælder f.eks., når der i almene boliger eller private studieboliger etableres vaskeri og tørrerum (Siloen, Campus Kollegiet og Nordbro), studierum (Nordbro, Campus Kollegiet) eller gæsteværelse og festlokale (Siloetten og Campus Kollegiet). I alle tilfælde spiller økonomi en væsentlig rolle. Ifølge udviklingsdirektør i Himmerland Boligforening, Sven Buch, som har haft ansvaret for den almene del af Siloen i Aalborg, var det ikke realistisk at etablere flere fællesarealer end vaskeriet. Sven Buch er desuden tvivlende overfor, om f.eks. fitness ville blive brugt med den urbane beliggenhed. Heller ikke i De Fem Søstre var der økonomi til at integrere et fællesrum til beboerne, hvis man skulle holde sig under rammebeløbet. Også her viser de to eksempler med ungdoms- og kollegieboliger en

anderledes prioritering af fællesrum i forhold til boligstørrelse og program. I både Campus Kollegiet og Nordbro er der arbejdet strategisk med boligunderstøttende ekstra fællesrum – i Campus Kollegiet i særdeleshed.

”Nogle gange står der en hel flok nede ved indgangen, ved vaskeriet. De unge mennesker er flinke og hjælpsomme. De hjælper med at bære bagage, hvis elevatoren er i stykker. De holder dørene osv. Det fungerer fint.
Beboer, Siloetten.

Boligunderstøttende ekstra fællesrum bruges som udgangspunkt individuelt og til nødvendige gøremål, som husholdningen alligevel skal udføre (f.eks. tøjvask). En væsentlig pointe er dog, at de også bidrager til beboernes følelse af fællesskab i bygningen. Dette gælder uanset om det er hotellet eller den vertikale landsby, som er idealet. Og de er uanset om fællesrummene byder på eksklusivitet eller er et supplement til en mindre bolig. Et eksempel er værkstedet i Siloetten, som er placeret i kælderen i bunden af bebyggelsen. Det bruger beboerne til at ompotte deres planter, pudse cykler og reparere ting. En beboer fortæller: *”Der stiller vi værktøj ned, så alle kan bruge det, så alle kan låne det.”* Det er tydeligt, at denne gensidige tillid handler om, at beboerne i forvejen kender hinanden og har tillid til, at alle passer på hinandens ting. Samtidig er det med til at styrke deres oplevelse af at være en del af et fællesskab med de andre beboere i højhuset.



Figur 103: Eksempler på boligunderstøttende ekstra fællesarealer: Studierum og fitness (Nordbro) og værksted (Siloetten). Pointen med boligunderstøttende fællesrum er enten at tilføje eksklusivitet til boliglivet (jf. hotellet) eller flytte nødvendige aktiviteter ud af boligen for at holde huslejen nede (jf. den vertikale landsby). Mange beboere siger, at disse ekstra fællesrum bliver benyttet, og at det også nogle steder giver anledning til, de oftere støder på naboer. © BUILD/Hauxner.

En strategisk placering af fællesrum kan give flere tilfældige møder
Nogle steder er de ekstra fællesrum placeret et sted, hvor andre beboere alligevel passerer forbi, når de ankommer eller forlader deres bolig, det vil sige i nødvendige infrastrukturelle fællesrum, jf. tidligere afsnit. Placeringen har betydning for det uforpligtende møde, viser vores undersøgelse. I Siloetten, Løgten, beskriver flere beboere, at de lige stikker hovedet ind og hilser, når de kommer ind gennem p-kælderen og ankomstarealet i kælderen, hvis de kan se, at nogle andre er i fællesrummet og døren er åben. Nogle steder er ekstra fællesrum placeret sammen med nødvendige funktioner, hvilket også kan give flere tilfældige møder. Det gælder f.eks. i Siloens almene boliger, hvor vaskeri og postrum er placeret sammen. En beboer fortæller: *”Vi bruger vaskerummet til at tørre tøj, der møder vi folk og snakker med dem, der vil snakke.”* En anden siger: *”Der mødes folk også og snakker, vi kommer der alle og snakker med andre, alle skal jo ind og hente post.”*

Det er i særdeleshed lykkes i Campus Kollegiet, hvor der er fælleskøkken og opholdsrum i kernen af bygningen, som alle skal igennem for at bruge elevatoren (se figur 105). Placeringen af køkken og opholdsrum er del af en overordnet strategi om at nedbryde antallet af boligenheder i mindre fællesskaber, her defineret ved etagefællesskaber. Etagefællesskaberne er styrket ved, at elevatoren er aflåst med nøgle, så det kun er beboerne på den enkelte etage, der har adgang. Det er således begrænset, hvor mange mennesker, beboerne støder på i deres hverdag. Samtidigt underbygger det muligheden for at mødes tilfældigt og lære andre at kende bl.a., når de alligevel laver mad, spiser, hører musik og ser tv.



I en bebyggelse på over 250 boligheder er det reelt kun 21 boliger og beboere, hver enkelt skal forholde sig til. En beboer siger om fællesrummet: *"Det indbyder til, at vi kan samles. Man kan sidde her og være med uden at deltage aktivt. Det havde slet ikke været det samme, hvis man skulle opsøge det eller gå aktivt ned i et køkken eller aftale det."* Beboere på Campus Kollegiet, der ønsker fællesskab, beskriver, at det fungerer godt og



Figur 104: Et eksempel på placering af boligunderstøttende fællesarealer, der hvor beboerne alligevel færdes på vej ind og ud af bygningen. Herved understøttes den potentielle kontakt mellem beboerne og derved fællesskabet. Eksemplet viser ankomstområdet i den almene del af Siloen i Aalborg, som er kombineret med vaskerum og postrum. Det gør, at beboerne opfatter rummet som et vigtigt sted for fællesskab. © C.F. Møller Architects.



Figur 105: Et andet eksempel på placering af boligunderstøttende fællesfaciliteter på nødvendige arealer er Campus kollegiet, som har placeret fælleskøkken, opbevaring og stuemiljø i elevator- og trappekernen mellem de tre boligårne. Det betyder, at de studerende skal igennem det fælles område, når de går ud og ind af boligen. Flere studerende fortæller, at det gør det mere uforpligtende at opsøge fællesskabet. © C.F. Møller Architects.

giver et fællesskab med de andre studerende på etagen, og det kompenserer for den udbredte anonymitet, der ellers hersker i elevator og indgangsområde, hvor man ikke hilser på hinanden. Ulempen ved de fordelte, aflukkede boligunderstøttende fællesrum er dog, at kendskabet til beboerne på de andre etager i kollegiet er begrænset. Det opfatter beboerne dog ikke som et problem.



Figur 106: Fælleskøkken med opholdsareal på hver etage fungerer som det naturlige sociale omdrejningspunkt for beboerne i Campus Kollegiet – også fordi alle beboere skal igennem rummet for at komme ud og ind ad bebyggelsen. Samtidig er etagerne aflukkede, så det kun er de 21 beboere på den pågældende etage, der har adgang. Beboerne oplever derfor en høj grad af social overskuelighed, selv om de bor i en bebyggelse med 250 boligheder. © Torben Eskerod.

Fællesrum til fællesaktiviteter

I en mindre andel af vores cases finder vi eksempler på fællesrum, som primært retter sig mod sociale relationer mellem beboerne. Det vil sige fællesrum, der ikke er knyttet til beboernes individuelle boligliv, men funktioner, man kan vælge at bruge, hvis man ønsker fællesskabet. Det er også primært her, vi ser en forskel mellem beboere, der ønsker hotellet eller den vertikale landsby som forlæg for fællesskabet. Ejerformen spiller også ind her.

I højhuse med ejerboliger, hvor der ikke findes et indendørs fælleslokale, har vi ikke mødt beboere, der efterlyser deciderede fællesrum. Eller de synes, det kunne være fint nok, hvis det fandtes, men forventer ikke at de vil bruge det selv. En beboer i Siloen siger: *"Vi skal ikke rende hinanden på dørene. Men det er rart nok, at det sociale fungerer. Det kan være i p-kælderen. Det er det eneste sted, vi har [som er fælles]. Men jeg kunne ikke tænke mig et andet sted fælles."* Her skal det dog bemærkes, at boligejerne i flere tilfælde knytter fællesskabet sammen med deres boligøkonomi, og at de af den grund vælger det fra – de vil hellere have de ekstra m² til rådighed i boligen. Det samme kan man sige i Aarhus, hvor der til bebyggelsen er knyttet et fælleshus, som kun et minimalt antal beboere har købt en andel i.

”

Her er ikke rigtig noget fællesareal, ingen fælles lokaler. Jeg kunne godt tænke mig et fælleshus for blokken. Vi har en lukket Facebook-gruppe, hvor vi spørger hinanden. Der er mange, der kunne tænke sig det. Til at lave ting med andre beboere.

Beboer, Siloen.

”

I fællesrummet er der julekom sammen. Når der er generalforsamling i ejerforeningen, sluttet der af med rødvinssfest. En af beboerne er pianist, og der er klaver i fællesrummet. Det giver god stemning. Vi er også blevet inviteret til fester hos andre i fællesrummet 3-4 gange.

Beboer, Siloetten.

Det er primært i de almene bebyggelser uden fælleslokale, at beboerne efterspørger det. En beboer i Siloens almene afdeling, siger: *"Vi savner virkelig et fælleslokale. Kunne hjælpe gevaldigt på at komme hinanden ved. Vi har penge til aktiviteter. Det er lidt træls, det kan vi godt savne."* I Siloen er de almene boliger generelt mindre end ejerboligerne med mindre plads til at invitere gæster, og mange beboerne kommer med en forventning om, at der i almene boliger er fælleslokale. I De Fem Søstre bor der beboere både fra tidligere almene boliger og fra ejerboliger. Her opleves en pragmatisk tilgang til fællesfunktionerne, oplyser boligselskabet – med andre ord: beboerne er ikke villige til at betale for det.

Fællesrum bruges af mindre grupper – og til arrangementer

I Siloetten er der et fællesrum med køkken i kælderen placeret ved ankomstarealer ved p-kælderen. Det kan også bruges privat, men er ofte også omdrejningspunkt for møder, fester og sociale arrangementer for beboerne. Beboerne fortæller, at fællesrummet har været en anledning til at arrangere tilbagevendende sammenkomster, f.eks. gløgg-eftermiddag og sociale

aktiviteter i forbindelse med de obligatoriske møder i ejerforeningen. Der er beboere, der også inviterer naboer indenfor i deres egen lejlighed, men en beboer beskriver, hvad det ekstra fællesrum bidrager med: *"Det betyder noget, at her er fællesrum. Det giver mulighed for at mødes på neutral grund med naboer, ikke invitere folk ind privat."* Det virker desuden vigtigt for beboerne, at de ikke er flere til at deles om det, end at de kender de andre og er trygge ved, at der passers godt på det. Her er med andre ord etableret et kollektivt socialt kodeks omkring brug, f.eks. at man inviterer resten af bebyggelsen, når man holder noget. Igen ser antallet af beboere i højhuset ud til at spille en rolle for oplevelsen af fællesrum og fællesskab.

I Nordbro er der et multirum med lounge og køkken i stueetagen og en bar placeret ved den fælles gårdhave. Nordbro minder her om Campus Kollegiet i Odense, der også satser stærkt på fællesskabet blandt de unge / studerende med lounge/studieområde og festlokale. I forhold til Siloettens 21 boliger (dvs. få beboere) er der i Campus Kollegiet 250 boligheder, og i Nordbro (hvis hele bebyggelsen dvs. tårn og seks punkthuse med kollegieboliger regnes med) 510 lejemål, hvilket gør begge cases til eksempler på højhuse med mange boliger. Det har konsekvens for brugen såvel som for muligheden for at etablere et fælles socialt kodeks. I Nordbro benyttes multirummet – ifølge vores informanter – primært til beboernes private arrangementer, det samme gælder mødelokale- og loungeområdet i Campus Kollegiet. Dernæst danner de to fællesrum i Nordbro og Campus Kollegiet, lige som i Siloetten, ramme om fester, loppe-marked, spilaftenener mv. Her kommer kun de beboere, der synes arrangementet er for dem, dvs. målgruppe-specifikt eller fordi de i forvejen kender arrangøren. Underforstået, at i bebyggelser med et stort antal boliger, er det langt svære at skabe fællesskab, hvor alle beboere føler sig inviteret.



Figur 107: I Siloetten er der fællesrum i kælderens med køkken og en lille afdeling med fire gæstesenge, der kan bruges som gæsteværelse. Rummet bruges til både private fester og fælles arrangementer, f.eks. generalforsamling, julekomsammen og fodboldaften. Ved private arrangementer inviterer mange beboere også andre fra bygningen med. Beboerne fortæller, at de ofte bruger lokalet, og at det er vigtigt for fællesskabet i højhuset. Her spiller det relativt lille antal boliger også ind (Siloetten er af typen small, her 21 boliger). © BUILD/Hauxner.



Figur 108: I Nordbro kan multirummet med tilhørende lounge og køkken bruges af alle beboere i bebyggelsen. De beboere, vi har talt med i tårnet, har ikke selv brugt det, men synes, at det er fint, det findes. Indtil videre er det deres indtryk, at det primært benyttes til beboeres private fester, men de har hørt tale om fællesarrangementer for beboere i kollegieboligene, og at nogle har planer om aktiviteter for alle (f.eks. loppemarked). © BUILD/Hauxner.

Målgruppespecifikke rum skaber fællesskab for nogle, men kan ekskludere andre

Vi ser også et mønster i de forskellige målgruppers efterspørgsel og brug af fællesarealer, jf. forskellen mellem Siloetten, Nordbro og Campus Kollegiet. Særligt pensionister og studerende har vi set benytte de indendørs fællesrum – og særligt, hvis de imødekommer deres specifikke ønsker og behov – f.eks. for at møde andre over en øl eller en fællesaktivitet eller ro

til at studere. Målrettes fælleslokalerne en bestemt målgruppe i en bebyggelse, hvor der bor flere forskellige beboertyper, kan det dog omvendt virke negativt for oplevelsen af et samlet fællesskab i bebyggelsen. I Nordbro er de unge studerende, vi har talt med, meget glade for baren, mens de ældre beboere, som har en anden livsstil, ikke oplever det som et sted for dem – og nogle end ikke føler sig velkomne der. En midaldrende beboer i Nordbro fortæller: *”Jeg tror, der er fredagsbar, men det*



Figur 109: I Nordbro er baren åben for alle beboere. Den styres af et frivilligt festudvalg, og er derfor primært i brug ved arrangementer og annoncerede fester. Udsnit fra baren med fotovæg af studerende i Nordbro. Baren signalerer i høj grad et festligt frirum for de unge. Det oplever særligt de beboere, der er i job, og som derfor føler, baren ikke er henvendt til dem. © BUILD/Hauxner.

er for kollegiet. Der har jeg aldrig været ovre. Jeg kunne ikke tænke mig at bruge barlokalet. Det skyldes målgruppen.” Hun fortæller desuden, at hendes teenagesøn har prøvet fredagsbaren med en ven: *”Det var hyggeligt nok. Han er lidt yngre end dem med studielejigheder. Han føler sig ung, jeg føler mig gammel.”* De målgruppe-specifikke ekstra fællesrum kan således rumme et dilemma, hvis de skal ramme nogle beboere, uden at få andre til at føles sig udenfor.

”

Det er meget fedt, at baren ligger en etage oppe, så det ikke er for alle [i bydelen]. Det gør det mere privat, at det kun er for os, der bor her. Det føles trygt. Det er folk, der kan tage ansvar. Man må gerne tage venner med udefra, men det er ikke offentligt. Det gør det trygt i forhold til en klub ude i byen med idioter. Og så er der ikke så langt hjem.

Beboer, Nordbo.

Et andet eksempel på, hvordan der kan arbejdes med målgruppeorienterede fællesrum, er Beboerhuset i AARhus. I AARhus er der et fælleshus i bygningens stueetage, men kun for de beboere der har købt en andel i fælleshuset. En andel koster 28.000 kr., ligesom man køber en p-plads. Pt. er omkring halvdelen af de 50 andele solgt. De, der har

andele har været med til at bestemme indretning, de har indkøbt møblement og står for fælles aktiviteter som f.eks. fællesspisning, tv-aftener og fester. Beboere der har an-

”

Beboerhuset er et kæmpe plus. Det har overrasket os meget. Men jeg vil også sige, at havde vi ikke haft beboerhuset, så havde vores velbefindende ikke været det samme. Det gør en kæmpe forskel.

Beboer, AARhus.



Figur 110: Beboerhuset i AARhus er kun for de virkelig engagerede. Her køber man en andel for 28.000 kr., samt et mindre mdr. bidrag – til gengæld får man medbestemmelse på program og indretning. © BUILD/Hauxner.

del og bruger det og de fortæller, at det fungerer godt og gør, at de har fået nære sociale relationer til de andre andelshavere i bebyggelsen. Nogle køber andel, men får den ikke brugt. Som en beboer siger: *"Man har ikke købt sig ind i et fællesskab, men en mulighed for fællesskab. Og mulighed for ikke at være med."* Med denne model lykkes det at få de interesserede til at tage ansvar for fællesrummet og fællesskabet. Til gengæld får man kun dem med, der vil forpligte sig og betale for det. Kort sagt er beboernes forventning til fællesrum måske den væsentligste indikator på, om det primært er hotellet eller den vertikale landsby, man læner sig op ad som ideal.

Få eksempler på fællesrum i højden

En særlig udfordring ved fællesrum, der placeres i bunden af højhuse, er naturligvis, at der kan være langt ned, både fysisk og mentalt. Særligt i de høje højhuse

”

Et eller andet form for fællesareal – både nogle større rum eller sofaer, stole og borde... Nu skal jeg pakke en taske, hvis jeg vil sidde i et fælleslokale. Hvis det bare lige var to etager nede, så ville jeg gå ned af trappen og sidde der mere.

Beboer, Nordbro.



Figur 111: Tagterrasserne på Campus Kollegiet er åbne for alle studerende og bruges ifølge beboerne. Her kommer de op sammen med dem, de kender, og nogle gange møder de andre fra kollegiet. Tagterrassen er også et vigtigt udflugtsmål, når de studerende har gæster med hjemme – hermed integreres udsigten på toppen i deres forståelse af boligkvaliteten. Tagterrasserne bruges desuden af gæster i de conference- og mødelokaler, som udlejes til SDU og private. © Torben Eskerod (venstre) / © C.F. Møller Architects / Julian Weyer (højre).

på mere end 15 etager. Vi har mødt beboere, der efterlyste flere fællesrum i højden – tættere på deres bolig – og siger, at så ville de bruge dem.

Som beskrevet har vi et eksempel på fællesrum i Campus Kollegiet, hvor der er fælleskøkkener og fællesrum for beboerne på hver etage. Det fungerer godt og bliver flittigt brugt. Men derudover har vi ikke set eksempler på indendørs fælleslokaler i højden i vores cases. I Nordbro var det tanken at etablere et fællesrum på tårnets 9. etage, men det blev skippet, fordi man frygtede, det ikke ville blive brugt. Man planlægger nu i stedet at indrette gæsteværelser, som beboerne kan leje. Til gengæld er der flere eksempler på udendørs fællesrum i højden – i form af tagterrasser. Der handler næste afsnit om.

UDENDØRS MØDESTEDER – PÅ TOPPEN OG VED FODEN AF HØJHUSET

I alle cases er der på forskellig vis inkorporeret udearealer i højhusbebyggelsen. Enten i form af tagterrasser og/eller et grønt område på terræn. De fungerer i varierende grad som mødested for beboerne. Her handler det ikke kun om programmering, men også om adgang.

Fælles tagterrasse: Wauw-effekt med gæsterne

I de få højhuse, der har en fælles tagterrasse, er det typisk en vigtig del af historien om højhuset, at man deles om dette særlige sted, hvor højhusets udsigt er allerbedst. Det er ikke alle steder, den bliver brugt så meget



– særligt hvis beboerne har private altaner og/eller sommerhus, men værdien ligger heller ikke i at bruge den meget. Generelt bruges den fælles tagterrasse sammen med egne gæster, når udsigten vises frem.

Vi har talt med flere beboere i højhuse, hvor der ikke findes en fælles tagterrasse, som synes, det er ærgerligt, at tagetagen ikke er udnyttet. Det gælder også mange af beboerne i ejerboligerne, som ellers ikke ønsker sig et indendørs fælleslokale. En beboer i Bohrs Tårn siger: *"Det er primært tekniske installationer, der gemmer sig på toppen. Jeg ville gerne have haft en tagterrasse og bruge den til grillaftener, sol osv."* En beboer i en ejerbolig i Siloen siger: *"På de første tegninger inden salget var der en fælles tagterrasse for alle. Men da projektet blev sat til salg, var det droppet. Det ville jeg gerne have haft. Det måtte gerne være for alle, også for beboerne i de almene boliger."* Beboerne i ejerboligerne ser altså også tagterrassen som et naturligt fælles rum, hvilket understøtter betydningen af tagterrassen som et sted med høj social status. Understået, at de fleste beboere i højhuse, anser det som en del attraktionen ved et boligliv i højden at have adgang til udsigt på toppen af bebyggelsen.

Som fællesrum rummer tagterrassen nogle af de samme kvaliteter som de boligunderstøttende fællesfunktioner: Den er primært en del af boligens kvalitet (fordelen ved at bo i et højhus), men kan også bruges som afsæt for mere uforpligtende møder med naboerne. F.eks. fortæller studerende i Campus Kollegiet, at de primært går op på tagterrassen sammen for at være sammen med en lille gruppe af venner eller for at vise den frem, når de har gæster, men at rummet i sig selv giver anledning til at støde ind i andre og falde i snak. Under coronaen har tagterrassen i Siloetten også vist sig som et godt alternativ til fællesrummet: *"Hvis man fejrer noget, f.eks. rund fødselsdag eller kobberbryllup, så laver vi morgenbrunch og inviterer alle i huset. Jeg inviterede alle i huset på champagne og kransekage på tagterrassen, da jeg fyldte rundt her under corona."*

Barrierer for livet på tagterrassen: Vind, adgangsforhold og sikkerhed

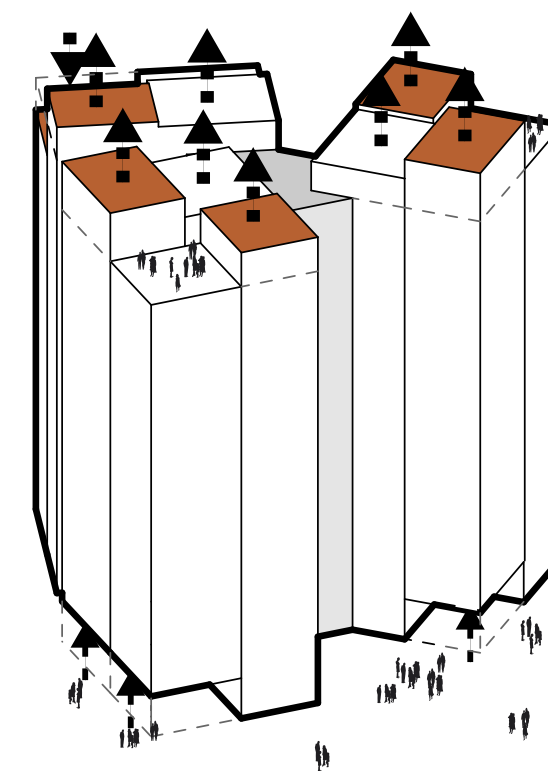
Der er en række faktorer, der hindrer, at de fælles tagterrasser bliver brugt så meget som forventet. En af grundene til, at beboere i mange højhuse bruger den fælles tagterrasse mindre end forventet i hverdagen, er, at de har private altaner. Her er ofte mindre vind, mere privatliv og nemmere adgang (se også tidligere afsnit om private udearealer og boligformens gener). En barriere for at bruge en tagterrasse er i høj grad også adgangsvejen. I tårnet i Amaryllis Hus har beboerne adgang til fælles tagterrasse med orangeri og havefælles-

skab på den integrerede boliglænge, (jf. højhus-typen boligkarré eller -længe med tårn). Men det betyder, at beboerne skal ned i gadeplan, ind i en naboopgang og med elevatoren op før de er fremme. Derfor er der meget få af beboerne i tårnet, der bruger tagterrassen.

”

I starten tænkte jeg, jeg også skulle være med [i havefællesskabet], og jeg meldte mig ind og betaler stadig kontingent. Vi tænkte, det var fedt at kunne sætte sig derop og spise pizza, men vi bruger det ikke. Der er for langt - først skal vi ned, så skal vi hen, og så skal vi op igen. Hvis det havde ligget med direkte adgang fra vores tårn, var det noget andet. Derfor synes vi det er lettere at gå i parken end op på tagterrassen.

Beboer, Amaryllis Hus om væksthuset på boliglængen.



Figur 112: I Campus Kollegiet, som er typen fritstående højhus, har arkitekterne arbejdet med at bryde fladen i toppen af bebyggelsen ned til små rum i forskellig terræn til ophold, grill og udsigtspladser - også for at sikre læ, og overskuelige fællesrum. © C.F. Møller Architects.

På toppen af et højhus er der også en række særlige sikkerhedshensyn. Det er en af årsagerne til, at beboerne i Nordbro ikke har fri adgang til tageterrassen på toppen af tårnet. Her var tanken, at beboerne skulle dele udsigten med hele byen ved at give offentlig adgang til tårnet. I praksis har dette kunne imødekommes ved at tilbyde adgang mod betaling (25 kr.) tre timer hver lørdag. Skal beboerne derop, skal de enten betale på samme vilkår lørdag formiddag eller samle en mindre gruppe og få en gratis tur derop inden for driftskontorets åbningstid. Nogle beboere ærgres sig over, at der ikke er fri adgang: *"Det kunne være bedre, hvis vi kunne gå derop selv, tage kaffe med derop og nyde udsigten."* Andre er generet af, at den ene elevator er blokeret til gæster i de tre timer. I denne konkrete case er en tagterrasse på toppen, fælles med offentligheden, ikke nødvendigvis et plus for beboerne. Tværtimod. Ifølge beboerne er en af dem mest velfungerende fælles tagterrasser i vores casestudie den på Campus Kollegiet i Odense. Her har man kombineret større og mindre tagterrasser med indvendige mødelokaler og konferencerum over to etager, som bruges af både husets beboere og SDU Campus. Her er det lykkedes at skabe forholdsvis meget læ, nem adgang og et godt afgrænset, overskueligt rum med fællesgrill og siddepladser. I hvert fald i sommerhalvåret, hvor vejret er til det. Arkitekt Julian Weyer, C.F. Møller Architects, kalder løsningen i Campus Kollegiet for "et bjerglandskab". Han siger: *"Vi ønskede ikke at huset bare skulle skæres af og skabe en tom flade på toppen. Snarere skulle taget følge samme idé som bygningskrop og facade - den skulle differentieres i mindre rum og nicher - også for at skabe læ-rum på toppen, hvor vind og vejr ofte er en udfordring, når man bygger højt"*.



Figur 113: Fra venstre - udearealerne ved Siloen, Siloetten og De Fem Søstre. Alle tre steder opleves udearealet som et offentligt rum, der ikke er forbeholdt bebyggelsen. I Siloen (første billede) ligger det grønne areal helt ud til havnefronten, hvor mange går forbi. Ved Siloetten (midten) er det afgrænset af hække for at markere, at det tilhører højhuset, men det opleves alligevel som for offentligt af beboerne og bliver ikke rigtig brugt – også fordi det ikke kan konkurrere med de private altaner. Her som i De Fem Søstre er man også bekymret for, at det bruges af nogle, som man har svært ved at komme af med igen. © BUILD/Hauxner.

Grader af offentlighed har betydning for brug og for fællesskab

I alle vores cases er der på forskellig vis arbejdet med udearealerne. Nogle steder er udearealerne offentligt tilgængelige, andre steder er der et aflukket gårdrum for beboerne. Afstand og kontekst definerer om der er tale om et fælles uderum, der opfattes som en del af bebyggelsens fællesskab eller ej. Der er forskel på, hvilke krav forskellige kommuner stiller til friarealer/opholdsarealer i forbindelse med forskellige former for boligbyggeri, herunder højhusbyggeri, og i hvilket omfang offentligt tilgængelige friarealer i nærområdet kan indgå i beregningen af friareal.



Min datter savnede fællesskab, dengang, vi flyttede ind her. I den gamle gård havde hun sine venner. Hun kunne råbe ud til dem. Og jeg kunne råbe ud til hende, eller kalde på hende. Den nærhed er der ikke her.

Beboer, pilotinterview.

Nogle beboere fortæller, at deres behov for udearealer dækkes af deres private altan og sommerhus (se afsnit om boligkvaliteter). Men vi er også stødt på en del beboere, for hvem de fælles udearealer tæt på deres bolig er meget vigtige. Både for deres eget hverdagsliv (adgang til grønt, legearealer, udendørs ophold mv.) og for fællesskabet (møde naboer, spise sammen mv.). Adgang til



en grøn aflukket gård delt med de andre beboere er det, vi oftest har hørt beboere savne, hvis det ikke findes ved foden af deres højhus. Det drejer sig i høj grad om beboere med børn, særligt mindre børn, og for pensionister. Fælles for begge grupper er, at de er defineret ved et bolignært hverdagsliv, og efterlyser uderum, der ikke forudsætter en udflugt.

En beboer i Amaryllis Hus siger: *"Det kunne være hyggeligt med en gård, som er skærmet af og hører til her. Både for børnenes og de voksnes skyld. Jeg forestiller mig, at det vil give mere naboskab."* En beboer i Siloens almene boliger savner også fællesarealer rundt om bygningen: *"Jeg savner et grønt område med borde og bænke. Grønne arealer til ophold, hvor man kan grille om sommeren og spise sammen."*

Nogle af de steder, hvor udearealerne ikke naturligt er afgrænset af bygningen og kan aflåses, har man forsøgt sig med hække og skiltning. Ved det åbne friareal rundt om De Fem Søstre er der skilte med teksten *"privat område"* (se figur 113). Der har været diskussion om at have borde-bænke sæt og grillpladser, lige som der har været forslået, at man skulle skabe mindre grønne opholdszoner (bl.a. afskærme for vind og vejr). Dette har beboerne dog fravalgt, da man er bekymret for, at det ville føre til uønskede ophold fra folk, der ikke bor i bebyggelserne. Som en beboer siger, skal man helst ikke *"tiltrække de forkerte"*. Ved Siloetten er det fælles grønne område afgrænset af en hæk, men det er begrænset, hvor meget det bliver brugt af beboerne. Som en beboer siger: *"Det bruger jeg ikke så meget. Det er meget åbent. Hele byen kan se dig."*



Figur 114: To eksempler på aflukkede fælles uderum kun for beboerne i vores undersøgelse. Det aflukkede uderum i Nordbro (venstre) er kun for beboerne og indrettet med bede og siddepladser. I tilknytning til det findes et lille køkken og toilet for beboerne, så det er nemmere at lave mad og opholde sig. Beboere i AARhus (midten og højre) oplever i høj grad gårdrummet i AARhus som en æstetisk oplevelse fra deres altan frem for et rum for fælles aktiviteter, ophold, leg, bevægelse og med andre beboere. Særligt i børneperspektiv, eller når man er ung, og gerne vil løbe rundt. Til gengæld stødte vi på beboere, der talte sammen fra altan til altan. Det peger på, at uderummet også privatiseres vertikalt © Lars Just Arkitema (Nordbro), øvrige BUILD/Hauxner.



Jeg bruger ikke gårdhaven; gider ikke sætte mig ned i haven. Så skulle jeg pakke en taske og et tæppe for at gå derned. Så er det bedre her [på min egen altan].

Beboer, AARhus.

I to af vores cases har højhusets udformning givet mulighed for at etablere et grønt udeareal, som kun beboerne har adgang til. Det ene er Nordbro. Her består den samlede bebyggelse af tårnet på 30 etager og sammenhængende punkthuse med udgang til en fælles gårdhave i 1. sals niveau (oven på husets base som bl.a. indeholder parkering, se også casebeskrivelsen). Gårdhaven er indrettet med bede, borde og bænke. Da vi gennemførte interviews i Nordbro havde mange informanter endnu kun boet der i vinterhalvåret, så det er for tidligt at sige, hvor meget det bliver brugt, og hvad det betyder for fællesskabet. En beboer fortalte dog, at hun om sommeren var *"nede og sidde og spise, når vejret var godt, f.eks. når vi har gæster"*. Hun oplever generelt, at det er svært at lære folk at kende i Nordbro, men at gårdhaven er det sted, hvor fællesskabet er mest tilgængeligt, fordi man kan tale lidt rundt om grillen. En bagside ved denne type gårdrum er dog, at larm fra udearealet kan fjerne følelsen af afsondret ro i højden for andre. Så her kan være et dilemma mellem forskellige beboertypers forskellige behov.

Det andet eksempel på et aflukket gårdrum er AARhus. Denne bebyggelse er netop tænkt som en kombination af højhuset og den klassiske karré, og formen skaber et gårdrum i 2. sals højde, også her er gårdrummet placeret oven på p-kælderen. En del af gårdrummet er dedikeret til private udearealer for beboerne på 2. sal, men lidt mere end halvdelen af arealet er fælles og indrettet med bede og en lille boldbane. Her er mulighed for at være udendørs f.eks. med børn og børnebørn. Den fælles del af gården bliver dog, ifølge beboerne, ikke benyttet særlig meget. Dels fordi alle har store private terrasser og altaner, dels fordi adgangen til gården nogle steder er omstændelig, men også fordi der bor få børn i AARhus, og fordi området tilbyder meget andet. Nogle beboere synes også, at arealet til bevægelse og ophold er for lille, og gården mere er til pynt: *"Nej! Den inviterer ikke til, at vi går derned. Den er meget "arkitektet"; den er for pæn. Og ikke brugbar."* Men ligesom med en altan, som man ikke nødvendigvis bruger til ophold, men alligevel ikke ville bo uden, sætter beboere i AARhus pris på deres gårdrum – både som en del af en smuk udsigt og som et symbol på og tilbud om et potentielt fællesskab.

Fællesfunktioner i bydelen

I udviklingen af nye byområder i Danmark er der i disse år ofte fokus på mangfoldighed, liv og fællesskab. Kommuner stiller derfor krav til, at hvert enkelte nyt boligprojekt – herunder højhuse - bidrager til at indfri visionerne, f.eks. gennem variation i boligstørrelser og funktioner, bidrag til fælleshuse for beboere og åbne udadvendte stueetager. Flere af vores cases ligger i nye byudviklingsområder: AARhus på Aarhus Ø, Amaryllis Hus på Grønttorvet, Bohrs Tårn i Carlsberg Byen og Siloen på Østre Havn. De er alle udviklet med forventninger om, at højhuset bidrager til nyt liv og fællesskab i bydelen, men også i andre cases er der lagt vægt på samspil med lokalområdet. I Nordbro på Ydre Nørrebro har der f.eks. været fokus på, hvordan bebyggelsen kunne bidrage med byliv og tryghed, f.eks. gennem flere "øjne i gaden" og udadvendte funktioner i stueetagen. I dette afsnit ser vi nærmere på, hvad offentlige funktioner i højhuset og fællesfunktioner i bydelen – fællesrum og fælles udearealer - betyder for beboerne i højhusene. Det skal bemærkes, at mange af de nye fællesfaciliteter for hele bydelen i vores cases endnu ikke er klar til brug. Det er derfor endnu for tidligt at vurdere, i hvilket omfang beboerne oplever, at denne form for fællesarealer understøtter et fællesskab med andre beboere fra deres egen bebyggelse og fra resten af bydelen. Vi kan dog allerede nu se, at fortællingen om fællesskab og fællesfunktioner i et byområde kan være med til at skabe følelsen af at være en del af et større fællesskab i en bydel. Et ek-

sempel er en beboer i AARhus, der stolt siger: *"Huset er lagt op til fællesskab. Aarhus Ø bygger på fortællingen om fællesskab. Badehuse og beboerhus. Det er en fortælling om fællesskab, nærvær og liv."* Mange beboere i højhuse i de nye byområder har sat sig grundigt ind i visioner og planer for deres bydel. En beboer siger om sine forventninger til fællesskab på Grønttorvet: *"Og så har det også noget at gøre med projektbeskrivelsen for stedet. Visionerne for området, så forbereder man sig på, at det er det, det er. Man forventer det."* Det vil sige, at forventningen om at bo i et hotel eller en vertikal landsby ikke kun er forbeholdt den faktiske bebyggelse, men er del af en større fortælling om bydelen. Fordi bydelen i mange tilfælde endnu ikke er realiseret, kan man sige at beboerne i de enkelte højhuse flytter ind i et værdifællesskab med forventning om realisering.

Offentlige funktioner i højhuset

I nogle af de nye højhuse er der offentlige mødesteder f.eks. på tagetagen, i andre er der udadvendte offentlige funktioner i stueetagen. Nogle steder skaber det følelsen af at være en del af et større værdimæssigt fællesskab, andre steder opleves skellet mellem inde og ude, mellem boligen og byen eller mellem "dem og os" større. I Campus Kollegiet er der konference- og mødelokaler på de to øverste etager, som bruges af Syddansk Universitet, samtidig med at der er adgang for de studerende. Det er her universitets udenlandske gæster inviteres op for at se udsigten over den nye SDU Campus, og her de studerende oplever en stolthed over, at deres kollegium er kendt og besøgt. Underforstået, at bygningens brand opleves både som en branding af campus, og som en branding af de studerende (og deres boliger). I modsætning hertil oplever beboerne i tårnet i Nordbro det ikke som et plus, men som en gene, at skulle dele udsigten med hele byen. Der er placeret offentlige funktioner i stueetagen i Amaryllis Hus (café), Nordbro (café), Campus Kollegiet (café og boligkontor), AARhus (butik/café/studie og aktivitetshuse) og Bohrs Tårn (uddannelsesinstitution og butikker). Caffeerne i Nordbro og Amaryllis Hus var endnu ikke udlejet under feltstudierne. I Campus Kollegiet opleves stueetagen som et fortættet indre byrum, hvor der om dagen er meget liv. Her hersker forskellige sociale kodekser; nogle er på fornavn med cafébestyreren, viceværten og medarbejderen på kontoret, andre foretrækker anonymiteten. Caféen i Campus Kollegiet kører på tredje bestyrer, og beboere og udvikler håber nu – med studentervillige priser og sociale begivenheder, at få det til at løbe rundt. I AARhus bidrager butik/café/studio og beboerhus i stueetagen til at skabe byliv og et intimt gadeforløb i menneskelig skala ind mod byen, og aktivitetshusene ud mod havnen giver udadvendt liv i stueetagen på den anden



Figur 115: Fra venstre: Aktivitetshuse i stueetagen ud mod to af vandsiderne i AARhus er tænkt som en funktion, der skaber sammenhæng mellem bygningen og bydelens liv. Aktivitetshusene kan købes af alle og må bruges som fritidsbolig, kontor/studio eller andet, men ikke helårsbolig. Butikkerne i stueetagen i Bohrs Tårn (højre) opleves ikke som en del af beboelseshøjhuset. Her er der en klar grænse mellem byen og boligtårnet. © BUILD/Hauxner.

side af huset bl.a. pga. af de åbne glasfacader. I Bohrs Tårn opfattes funktionerne i stueetagen ikke som en del af tårnet, her er der skabt en skarp grænse mellem boligliv og byens liv og funktioner. Det er kun i p-kælderen, at grænsen mellem byen og boligen, mellem det offentlige og det private udfordres. Det sker når narkomaner tager ophold i kælderen om natten – og gør nogle utrygge.

Fælles udearealer og fællesrum i bydelen

I nogle af vores cases er højhusets friareal en del af bydelens grønne områder, og nogle steder bliver der opført fælleslokaler for beboere i bydelen. I både Carlsberg Byen og på Grønttorvet er der planlagt et fælleshus for beboerne i bydelen, men ingen af dem står klar til brug endnu. Vores informanter omtaler det positivt, at denne fælles funktion er undervejs, og de fleste regner også med selv at prøve det. Men holdningerne er generelt meget hypotetiske. En beboer på Grønttorvet – som i øvrigt ikke selv bruger nogle af de fællesfunktioner og faciliteter, der er i bydelen - vil gerne have flere fællesfunktioner, der kan *"modvirke at det blev en soveby. Der kommer spisehus. Det ville være fantastisk, hvis det kommer op at køre. Særligt hvis det giver mere liv. Det er ikke sikkert, vi selv vil bruge det så meget."* En anden beboer siger: *"Der kommer fælles spisehus; det glæder jeg mig til."* En beboer i Bohrs Tårn siger: *"Der sker ikke noget i tårnet i sig selv. Men med tiden kommer der til at foregå noget i Carlsberg Byen".* På Østre Havn, hvor Siloen ligger, er der etableret et midlertidigt studierum, som er åbent for alle. Beboere i Siloen kender til det, men det er primært de studerende i de almene ungdomsboliger, der bruger det. En stude-

rende derfra siger: *"Jeg bruger det selv, læser til eksamen. Det er godt at flytte ud af hjemmet. Det er et super fedt miljø, der er kaffemaskine, spil og andre studerende."*

”
Jeg bruger ikke studierummet. Det bliver brugt af studerende, men folk herfra bruger det ikke. Det er for de unge og deres studie og computere, jeg ville ikke føle mig hjemme. Ellers er der ingen mødesteder på Østre Havn.
Beboer, Siloen.

Der er stemning, hyggelige kroge og sofaer." For andre beboere er det ikke et sted, de føler sig hjemme, fordi de ikke er målgruppen og de oplever ikke, at det kan erstatte et fælleslokale i deres bygning. I de fleste af vores cases er de udendørs opholdsarealer placeret for foden af højhuset. I Bohrs Tårn er det derimod den nærliggende, offentligt tilgængelige park J.C. Jacobsens Have, der fungerer som det primære grønne udeareal for beboerne. Fra Københavns Kommunes side blev der ikke stillet krav om, at friareal til boligerne i tårnet blev lokaliseret et specifikt sted på Carlsberg. Der er et samlet friarealkrav for fire større delområder i Carlsberg Byen frem for et friarealkrav knyttet til hvert enkelt byggeri. Der ved kunne bl.a. J.C. Jacobsens Have indgå i beregningen af friareal for lejlighederne i Bohrs Tårn. På Grønttorvet er halvdelen af friarealkravet for Amaryllis Hus indfriet gennem den nye Grønttorvspark. Begge steder føler beboere



Figur 116: Fra venstre: I bydelen ved Siloen, Østre Havn, er der blevet etableret et offentligt studierum, men det benyttes primært af studerende. For beboere i de almene studieboliger har det værdi som ekstra rum til at studere og mødes med medstuderende udefra, men det bidrager ikke til fællesskab med de andre beboere i Siloen. I Aarhus opfatter beboerne livet langs havnekajen med havnebad og Street Food som en væsentlig del af det sociale tilbud i bebyggelsen – også selv om, det ikke skaber mere fællesskab i bebyggelsen, så bidrager det dog til et vis værdi-fællesskab, argumenterer beboerne. © BUILD/Hauxner (Siloen) / Nybolig (Aarhus).

en tilknytning til deres bydel, men på Grønttorvet ser det i højere grad ud til, at parken er en ramme om fællesskab med andre beboere, mens J.C. Jacobsens Have i Carlsberg Byen fortrinsvis betragtes som en offentlig park. En beboer i Amaryllis Hus har arrangeret fællespisning i parken for beboerne i tårnet, og en af dem, der kom, siger: "Så kommer man til at sidde ved siden af nogen, som man ikke har talt med før, og så finder man ud af, at man har noget til fælles." At bruge den lokale park som fælles udeareal kan også være med til at udvide ideen om, hvilke fællesskaber man er eller kan være en del af. En beboer i Amaryllis Hus siger: "Jeg oplever ikke tårnet som vores "område", men hele Grønttorvet. Det fællesskab vil jeg gerne være en del af." Forskellen mellem J.C. Jacobsens park i Carlsberg Byen og Grøntorvsparken er muligvis, at den første ligger i et urbant område med mange udefrakommende brugere, mens den sidste ligger i et boligområde som bruges af færre mennesker.



”

Jeg har prøvet at arrangere fællespisning for tårnet på plænen [bydelsparken] en eller to gange, bare for os i tårnet. Alle dem med børn kom. Der er også aktiviteter for hele Grønttorvet – f.eks. loppemarked og fastelavn.

Beboer, Amaryllis Hus.



Figur 117: Der er ikke udearealer i terræn kun for beboerne i Amaryllis Hus, men højhuset ligger lige ud til Grønttorvsparken, der bruges af beboerne til f.eks. fællespisning, hvor særligt børnefamilierne deltager. For Bohrs Tårn er friarealkravet indfriet med en andel af de fælles byrum og grønne områder i Carlsberg Byen, herunder parken J.C. Jacobsens Have. Haven opleves dog snarere som en offentlig park, end som et sted at mødes med sine naboer. © BUILD/Hauxner.

BILAGSMATERIALE

TILGANG OG METODE

DEFINITION PÅ ET HØJHUS

En væsentlig diskussion har indledningsvis været at definere, hvornår et højhus er et højt nok til at betegnes som et højhus i dansk sammenhæng. Forståelse af, hvornår et hus er højt har ændret sig radikalt siden de første højhuse blev bygget, og der er desuden stor forskel på højhusbyggeri i Danmark og i andre lande. Der er internationalt ikke fastlagt nogen egentlig grænse mellem højhuse og almindelige bygningsværker, men internationale bygningsoversigter som f.eks. Emporis skelner ved 12 etager eller 35 meter. Københavns Kommune har i sit arbejde med højhuse defineret et højhus som værende "over 40 m eller 13 etager og mere". Andre kommuner bruger lignende definitioner. I Wikipedias opgørelser af højhuse indgår huse over 50 meter (KK, 2006:12). "Council on Tall Buildings and Urban Habitat" (herefter CTBU), som er et globalt videnscenter for nybyggeri skelner mellem *tall buildings* som er op til 300 m, *supertall buildings* som består af bygninger på mellem 300 og 599 m, og *megatall buildings*, som er over 600 m. Pointen herfra er, at der ikke som sådan eksisterer en mindste højde for højhuse, da dette i høj grad handler om konteksten. CTBU giver selv et eksempel med et 14-etages højhus, som i Chicago eller Hong Kong vil forekomme lille, men i "en europæisk provinsby eller i en forstad vil forekomme højt i forhold til den urbane norm". Et andet forhold, der ifølge CTBU gør sig gældende, er proportionerne. F.eks. vil slanke højhuse have en tendens til at forekomme højere end højhuse placeret oven på en base.

I vores undersøgelse læner vi os op af Emporis' definition som matcher flere af de danske kommuners forståelse, hvilket betyder at vi i undersøgelsen definerer et højhus som værende på 12 etager (svarende til 35 m) eller mere. Da vi primært er interesseret i livet inde i bebyggelsen, vil vi ikke som udgangspunkt forholde os til husets faktiske højde i meter, men kun til antallet af etager. Som det også vil vise sig i analysen er definitionen, som også CTBU advokerer for, i høj grad er relativ og afhængig af kontekst og form. Definitionen af et højhus som 12 etager eller mere har været et udslagsgivende parameter i udvælgelsen af cases.

Dansk fokus i en international kontekst

Vi har i undersøgelsen valgt at fokusere udelukkende på nyere danske højhuse. Det har vi gjort ud fra et ønske

om at forstå beboernes erfaringer gennem den danske bolighistorie, de danske boligformer og en dansk fortolkning af højhuset, jf. formålet. Når det er sagt, så har internationale bolig tendenser naturligvis også en stor indflydelse på danske boligforhold og på dansk samfundshistorie. I forhold til de nyere danske højhuse spiller internationale tendenser inden for byggeteknikker, materialeudvikling, programmering og udviklingen af bygningstyper ind, det samme gør nye livsstilsboliger, familieformer, boligkultur og design. Men da vores fokus har været at undersøge, hvordan borgere i nye danske højhuse opfatter deres boligliv, naboskab og hverdag, har vi valgt ikke at foretage sammenlignende casestudier i udenlandske højhuse.

For ikke at være blind overfor den internationale påvirkning har der indledningsvis været foretaget en screening af tendenser i udlandet, bl.a. via desk research, screening af eksempler i "Council on Tall Buildings and Urban Habitat" (<https://www.ctbuh.org/>) og ekspertinterviews (se empiriindsamling). Her har vi fået et overblik over de vigtigste bevægelser inden for højhusbyggeri, programmering af bygningens fællesrum og forskellige målgrupper. Derudover er der blevet foretaget en søgning på relevant international og dansk forskning om højhusbyggeri med særligt fokus på studier af livet inde i bebyggelserne, dvs. beboernes oplevelser. Vi har bl.a. indhentet viden fra internationale arkitekt- og planlægnings tidsskrifter, fra humangeografien og sociologiske studier. Særligt Australien, Asien og USA er rig på forskning i hverdagslivet, i hvad der internationalt defineres som *high-rise buildings*. Vi har i vores screening været interesseret i at kortlægge temaer og forhold, som kunne underbygge erfaringer og indsigter i danske forhold – vel vidende at boligkulturen her er anderledes. Overordnet har vi været interesseret i at få et indblik i følgende temaer:

1. Typologier og de fysiske rammer. Arkitektonisk opbygning, funktioner, faciliteter i og omkring boligen, fællesarealer, -funktioner.
2. Boligform, boligpræference og livsstil. Beboernes opfattelse, motivation for boligvalget ift. boligliv i højden.
3. Naboskab og det sociale liv. Fællesskab, sociale relationer i højden.

Forståelsen af fællesskab

Vi har som udgangspunkt arbejdet ud fra en tese om, at det er muligt at skabe boligkvalitet, fællesskab og stedstilknytning i højhusbyggeri, men at det kræver forståelse for design, indretning, organisering mv. Vi har i den forbindelse ikke eftersøgt fællesskab for fællesskabets skyld, men undersøgt hvorvidt og hvordan forskellige former for højhusbyggeri skaber boligkvalitet, fællesskab og socialt liv i forhold til de behov og ønsker, forskellige grupper af beboere har alt efter livsform og livsfaser. Indforstået, at en præmis i undersøgelsen har været, at ikke alle beboere har lyst til og behov for at indgå i et fællesskab. Vores undersøgelse har derfor også handlet om at få afdækket om beboerne rent faktisk ønsker og har behov for fællesskab.

For at kunne arbejde videnskabeligt med fællesskab på forskellige niveauer trækker vi på viden inden for studier af det sociale hverdagsliv og inden for community-forskningen, som vi så kombinerer. Hverdagslivsforskningen har en lang tradition for at undersøge konstitueringen af sociale relationer ud fra ideen om, at der sker en social intensivering af kontakter. Her er det interessant at se, hvornår det sociale møde opstår – hvornår begynder man at hilse på hinanden, og hvornår forbliver man anonym? Her overlapper denne forskningstradition urban psykologi og studier af social interaktion i byrummet, som man også genfinder hos Jan Gehl i hans teori om den menneskelige by (2010, 2013). Denne tilgang til socialitet betyder, at man anskuer socialitet som en bevægelse fra lav til høj, fra hilsen over hækken eller på gaden til, at man begynder at ses privat. Denne forskning bygger på ideen om, at fællesskab opstår mellem konkrete individer som – hvis omstændighederne og interessen er der– i bedste fald ender med bliver venner (Gullestad 1992, Andersen 2004 mfl.). Andre dele af *community*-forskningen repræsenterer et metodisk og teoretisk andet fokus, idet interessen her er at undersøge, hvordan steder og fællesskaber hænger sammen. Her indgår begreber som stedsidentitet, kollektiv stedserfaring og værdifællesskab, snarere end konkrete individers sociale relationer (Trentelman 2009, Lewicka, 2010 og Fallov 2015 m.fl.). Da flere af de højhuse vi har undersøgt, bevidst er tegnet og markedsført som bebyggelser, der understøtter fællesskabet, har vi derfor valgt at sætte fokus på fællesskabet som et socialt fænomen, der også handler om relationer inden for en defineret fysisk ramme, i dette tilfælde et højhus.

Vi har på den baggrund arbejdet med tre distinktioner i forhold til beboernes opfattelse af socialt liv i højden, som samtidig beskriver en form for social intensivering af kontaktrelationen mellem beboerne, men uden at fokusere på et endemål om forpligtende sociale relationer

mellem individer. I stedet har vi undersøgt beboernes forståelse af et fællesskab på tværs af alle beboere inden for bebyggelsen. Herved er vi altså i højere grad interesseret i at undersøge sociale relationer defineret af bebyggelsens arkitektur og programmering.

1. **Hilsekultur**

Hilsekultur indikerer, at man som minimum hilser og måske småsnakker med dem, man kender og dem, man ikke kender i opgangen, i elevatoren og i indgangen. Hilsekulturen indikerer, at andre i bebyggelsen ikke er anonyme skikkelser, men per definition nogen man deler et naboskab med (uanset om det kun er med et nik med hovedet).

2. **Praktisk naboskab**

Praktisk naboskab er, når man i en bebyggelse er villig til at hjælpe hinanden med praktisk gøremål og opgaver. Det kan være at modtage pakkepost for naboen, låne værktøj eller hjælpe med gode råd til f.eks. indretning, vinduespudsning mv. Det praktiske naboskab fungerer både fysisk – man spørger om hjælp ansigt-til-ansigt-eller virtuelt over bebyggelserne mange sociale medieplatforme som f.eks. Facebook-gruppe eller intranet.

3. **Fællesskabsaktiviteter**

Deltagelse i fællesskabsaktiviteter sammen med andre (i mindre grupper eller for alle) peger på sociale relationer, som ikke kun handler om uformelle møder og praktisk hjælp, men om et aktivt tilvalg af socialt fællesskab. Det kan være deltagelse i fællesmiddag, loppemarkeder eller juleklip.

Vi har sammenholdt de tre sociale distinktioner med internationale studier af fællesskab i forskellige højhustypologier. Det betyder, at vi i kapitlet om fællesskab introducerer to idealtyper på fællesskab, som bruges som metodiske redskaber. De er:

Hotellet er et ideal, der knytter sig til nogle af de mange *high-end* højhuse, som bygges i nogle af de store metropoler i verden: Dubai, Hong Kong, Singapore, Melbourne, New York, Chicago mv., primært til velbjegete kosmopolitter, der vælger bylivet til pga. karrieremuligheder og et internationalt miljø. På hotellet er komfort, privatliv og service centrale (Yuen et al. 2006). Boliglivet i hotellet knytter sig til det faktum, at det aktive, sociale liv primært foregår udenfor bygningen (Costello 2005). I den modsatte ende af spektret har vi den vertikale landsby som ideal. Den vertikale landsby har det seneste århundrede været fortolket på forskellig vis, og knytter sig i høj grad til den social arkitektur og idealet om det nære fællesskab. F.eks. blev der i efterkrigstidens Danmark opført en række kollektivhuse, bl.a. Høje Sø-

borg i Gentofte, programmeret til fællesaktiviteter både i og omkring bygningen. Visionen om den vertikale landsby er at skabe en ramme, så beboerne ser hinanden som naboer, og så de i princippet kan leve det meste af deres liv i og omkring bebyggelsen. (Wekerle, G. & Hall, E. 1972: 188).

Empiriindsamling

Beboerinterviews, interviewguide og rekruttering

Det bærende element i rapporten er beboernes fortællinger om hverdagslivet i højden. Både hvad angår boligens kvaliteter, særlige forhold, der gør sig gældende, når man bor højt og fællesskab, og naboskab. Det betyder, at tilgangen til empiriindsamlingen i høj grad baserer sig på en fænomenologisk tilgang, hvor menneskers oplevelser og erfaringer – i dette tilfælde at bo et højhus – bringes i centrum for analysen (Juul, 2012:65). Denne form for interviewtilgang kaldes for livsverdensinterview. Fokus er på erfaringer indlejret i hverdagsliv og hverdagspraksisser. Målet er at indhente hverdagserfaringer og samtidig sætte disse hverdagsbeskrivelser og betragtninger i relation til allerede beskrevne begreber og teorier om feltet (Kvale & Brinkmann, 2009:45). Målet har med andre ord været at finde de underliggende mønstre og strukturer, der påvirker beboernes oplevelser af livet i højden, bl.a. den fysiske programmering, tidligere boligerfaringer, forventninger til naboskab, bevægelse gennem huset mv. Da interviewene tager afsæt i og omhandler beboernes bolig, og derved deres hjem, har der undervejs også været trukket på begreber og teorier fra hjem- og boligforskningen, særligt i forhold til stedstilknytning, livsstil og boligvalg samt hverdagspraksisser. Interviewguiderne er udviklet efter et semi-struktureret design, hvor vi afhængig af interviewsituation og informantens forudgående viden har tilpasset spørgsmålene løbende i interviewsituationen (Harrits, Pedersen & Halkier 2012:149f). Spørgsmålene til beboerne har taget afsæt i den danske – og internationale højhuslitteratur (se forrige afsnit om tilgang). I den indledende fase af projektet blev der gennemført en række pilotinterviews med henblik på at afprøve spørgsmål, struktur og teser. Interviewguiden tog udgangspunkt i spørgsmål som: Hvad har motivationen været for at flytte i højhus? Hvad er kvaliteterne ved at bo højt? Hvad er ulemperne ved at bo højt? Hvordan fungerer de private udearealer? Hvordan opleves højhusfornemmelsen? Bruger du fællesrum, og i så fald, hvordan? Hvad med de fælles udearealer? Kan man have børn i højhuset? (se bilag).

Beboerinterviews

Udover de 5 pilotinterviews, har vi gennemført mellem 5-8 beboerinterview per højhuscase, i alt over 50 in-

terviews med beboere i forskellige højhuse. En del af projektets højhuscases har været ejerboliger, hvilket har betydet at adgangen til beboerne har været en udfordring, fordi der ikke har været en synlig administrativ ansat til at varetage kontakten til beboerne. I de højhuse, som enten har været almene boliger eller blandet almene/lejerboliger og ejerboliger, har vi kontaktet boligforeningen for herefter at få kontaktoplysninger på afdelings- eller kollegiebestyrelserne. I nogle af højhusene har afdelingsbestyrelsen haft en koordinerende rolle i forhold til rekruttering af beboerne. Enten er det foregået ved at de har henvendt sig direkte til beboerne eller lavet opslag på de sociale medier, som f.eks. Facebook. I andre højhusene har boligforeningen videreformidlet kontaktoplysningerne til os, hvorefter vi har kontaktet de beboere, der gerne ville deltage. I de fleste højhuse har der været en fælles kommunikationsplatform, hvor enten en afdelingsrepræsentant eller beboere har hjulpet med at lægge opslag op på deres fælles lukkede Facebookgrupper (Harrits, Pedersen & Halkier 2012:163). Alle interviews er blevet optaget, og der er efterfølgende udarbejdet et skriftligt referat med de væsentligste pointer og citater. Håndtering af persondata, i forhold til regler under GDPR (General Data Protection Regulation) betyder, at alle citater og anekdoter er blevet anonymiseret i forhold til de konkrete beboere.

Ekspertinterviews

Vi har interviewet 4-5 eksperter per casestudie for at få indsigt, viden- og erfaringsudveksling om de pågældende højhuse. Vi har interviewet (stads-)arkitekter, bygherrer, kommunale medarbejdere, ansvarshavende i boligforeningerne, salgs- og markedsføringsansvarlige, driftspersonale i højhusene samt andre relevante eksperter. Interviewguiden til eksperterne er udviklet med afsæt i en tematiseret skabelon, som er blevet anvendt til alle vores eksperter. Ekspertinterviewenes primære formål har været at søge indsigt i de valg, der er blevet truffet i forbindelse med byggeriet set fra forskellige fagligheders perspektiv. Derfor er interviewguiden formuleret med en tilpas åbenhed og bredde, således at vi undervejs kunne gå i dybden med nogle af temaerne, som den givne ekspert havde viden om. Forud for ekspertinterviewet tilsendte vi de centrale hovedspørgsmål, som eksperten kunne forberede sig på. I tillæg til hovedspørgsmålene sendte vi et faktaark med en række faktuelle oplysninger om den pågældende case samt fakta om ekspertens rolle i højhuscasen. Her var tanken, at eksperterne kunne bekræfte vores faktuelle oplysninger og skrive tilføjelser, hvis de havde yderligere kommentarer til de oplys-

ninger, vi havde indhentet. Interviewguiden til eksperterne søger indsigt og viden om baggrunden og visionen for højhusbyggeriet. Særligt interessant er det at finde ud af, hvilke målgrupper eksperterne havde i tankerne, da de udviklede højhuset? Stemmer det overens med hvem, der egentlig har valgt at bosætte sig i højhusene? Hvordan er højhusene markedsført i forhold til at tiltrække bestemte målgrupper? Hvad har tankerne været i forhold til at bygge et højhus i den pågældende kontekst? Hvad er der lagt vægt på i forhold til den indvendige og udvendige programmering? Hvordan har prioriteringen af naboskab og fællesskab været? (se bilag).

Rekruttering

Rekrutteringen er hovedsagligt foregået via internettet, hvor vi har kunne undersøge forskellige fagprofessionelles involveringsgrad og faglighed for herefter at træffe beslutning om, hvorvidt de kunne bidrage til projektet. Vores tilgang, har været med afsæt i et fleksibelt undersøgelsesdesign, hvor vi har gennemført interviews med eksperter, som herefter har henvist eller anbefalet os at tale med andre fagprofessionelle, som har kunne besvare vores uopklarede spørgsmål. På den måde har eksperter med den specifikke viden været omdrejningspunktet for rekrutteringen af eksperter (Harrits, Pedersen & Halkier 2012:161). Vi har bestræbt os på at tale med eksperter med forskellige fagligheder og ansvarsområder, men har et par gange været udfordret af, at eksperterne, der var tilknyttet de forskellige højhusprojekter, ikke længere var ansat i den ansvarshavende virksomhed. Ligesom med beboerinterviews har vi indledningsvis foretaget en række pilotinterviews med eksperter for at få en fornemmelse af gennemgående temaer, bekymringer, tendenser og international inspiration. Disse interviews har været brugt til at udvikle en egentlig interviewguide og som basis for udvælgelsen af vores otte cases (se næste afsnit).

Ved brug af konkrete citater har informanten fået det til godkendelse. Her har enkelte ønsket at trække deres udtalelse tilbage, hvilket vi har accepteret.

VALG AF CASES

Formålet med casebeskrivelserne har været dobbeltrettede: For det første har de skulle give os et indblik i de nye højhuse, der bygges i dag, og derved et indblik i forskellige former for arkitektur og programmering og disses betydning for boligkvalitet og for opfattelsen af fællesskab. Hvad betyder det for boligkvaliteten, at der er altan – og om hvor stor den er? Hvad er oplevelsen af fællesskab i bygningen, når der f.eks. placeres fælles tagterrasse på toppen, eller fælleskøkken på etagerne?

For det andet har casene også skulle betragtes som en samlet del af de nyere danske højhuse, og derfor har målet i lige så høj grad været at identificere gennemgående mønstre og strukturer, som kunne sige noget om den generelle erfaring med at bo højt.

I første omgang indsamlede vi forskellige case-muligheder fra nettet og udviklede i den forbindelse en bruttoliste på ca. 30 cases ud fra tre kriterier: De skulle være minimum 12 etager høje, og relativ nye (max. 10 år) og indflytningsdatoen skulle min. være 6 mdr. tilbage. Dernæst besøgte vi forskellige historiske og fremtrædende højhusbyggerier i København for at søge inspiration og viden om hverdagslivet i højden, ligesom vi gennemførte en række pilotinterview med både beboere og med eksperter. Det medvirkede til en indsnævring af projektets undersøgelsesfelt.

Udvælgelseskriterierne er undervejs blevet udbygget og specificeret. Vi har bl.a. måtte erfare, at vi ud over kriterier omkring beliggenhed, kontekst, bygningskroppens udformning og programmering af indre fællesarealer og private uderum også har måtte skele til målgrupper og branding.

Vores pilotinterviews viste, at det i høj grad også handlede om de forventninger, som målgrupperne kom med til fællesskab og boligliv, som prægede deres brug og opfattelse. Derudover kunne vi se, at der var stor forskel på, hvorvidt de enkelte cases var henvendt til en enkelt målgruppe, f.eks. studerende, eller om man bevidst havde arbejdet med at blande beboergrupper. Derfor blev det også et kriterie.

En vigtig diskussion i processen har været, hvorvidt vi var i stand til at inddele vores cases i forskellige fysiske typer, da det ville give os mulighed for at sammenligne erfaringerne på tværs med forskellige programmatiske og arkitektoniske forhold. Vi vurderede dog hurtigt, at det ville kræve et langt større datagrundlag. Det betyder ikke, at vi ikke systematisk skeler til de typer af højhuse, der findes. Vi har i vores udvælgelse fra bruttoliste til endelig udvælgelsen identificeret en række arketyper:

1. Højhus på base, 2. Fritstående højhus 3. Høj blokbebyggelse 4. Boliglænge eller karré med tårn og 5. Terrasseret boligkarré. Pga. af den kvalitative tilgang og det begrænsede antal casestudie kan vi ikke entydigt sige, om beboerne er mere tilfredse med deres bolig i den ene type frem for en anden, eller om fællesskab fungerer bedst i en form frem for en anden. Pointen er, at også andre forhold også spiller ind, herunder målgrupper, beliggenhed, kontekst og indre programmering. Konsekvensen af dette forhold er, at bygningskroppenes variation primært skal ses som et udvælgelseskriterie frem for et analyseresultat. Til gengæld har vi undervejs fundet belæg for, at andre forhold har betydning.

Det gælder f.eks. adgangsforhold, kontekstens betydning for udsynet, programmeringen af private uderum og placering af fællesarealer. Disse forhold analyseres i del 1 og vil i opsamlingen være præsenteret gennem principskitser.

Der er i alt valgt otte cases. Hver case har været igenem en identiske analyse: Vi har foretaget en fysisk registrering på stedet, dels via observation, dels fotoregistrering. Derudover har vi analyseret situationsplaner, boligplaner, visualiseringer og evt. lokalplaner. Dette materiale er desuden blevet gennemgået og forklaret af relevante eksperter, så vi i vores beboerinterviews har kunne relatere formål, arkitektur og programmering til oplevelser og erfaringer. Casene har desuden været til faktatjek hos udvalgte projektejere.

Udvælgelseskriterier og cases

Der er valgt i alt otte cases:

1. Siloetten, Løgten, 2010
2. De Fem Søstre, Vejle, 2013
3. Campus-kollegiet, Odense, 2015
4. Bohrs Tårn, København, 2016
5. Amaryllis, Valby, 2018
6. Silo, Aalborg, 2018
7. Nordbro, København, 2019
8. AARhus, Aarhus, 2019

De otte cases er valgt på baggrund af en screening af højhusbyggeri i Danmark, international og dansk forskningslitteratur om feltet samt pilotinterview med eksperter (arkitekter, rådgivere, kommunale embedsmænd og udviklere). Baggrunden for udvælgelsen har været en række kriterier, som er:

- Geografisk placering (geografisk spredning i hele Danmark)
- Højde
- Arkitektonisk variation (forskellige bygningskroppe, koncepter og stilarter, herunder evt. adgang til private udearealer)
- Konteksten (urbant, bynært eller åbent)
- Målgrupper (studerende/unge, par og familier, seniorer)
- Ejerformer (ejer, leje, alment eller blandet)
- Variation af nødvendige fællesarealer (såsom indgang, åbne/lukkede elevatorrum, fordelingsgang på etagerne, brandtrappe mv.)
- Variation af fællesrum og fællesfaciliteter i bygningen (f.eks. cykelkælder, tagterrasse, café mv.)

De valgte cases er udvalgt, så de giver et repræsentativt indblik i boliglivet blandt nyere højhuse, der er bygget inden for de seneste 10 år i Danmark. Der er valgt mange cases fra, som også kunne have været interessante at

se på, og som kunne give specifikke indblik i andre kontekster, typer og programmering. Visionen har dog været at gå tilpas dybt ned i de enkelte cases for at kunne forstå, hvordan boliglivet i højden spiller sammen med den fysiske organisering. De otte casebeskrivelser findes i del 1. Vi har valgt de otte cases på baggrund af, at vi her har fundet tilpas mange fællestræk og erfaringer, som går på tværs, og som siger noget generelt om, hvordan det er at bo i et højt hus i en dansk kontekst i dag.

Højde

Generelt bygger vi ikke specielt høje huse i Danmark, hvilket er afspejlet i vores casevalg. Det skal understreges, at ingen af vores cases kommer i nærheden af grænsen for den nederste kategori af højhuse hos det internationale videnscenter ”*Council on Tall Buildings and Urban Habitat*” (herefter CTBU), som skelner mellem tall-building, som er op til 300 m, *supertall buildings*, som består af bygninger mellem 300 og 599 m, og *megatall buildings*, som er over 600 m. På den baggrund må vi sige, at vi i en dansk kontekst stadig bygger relativt lavt i sammenligning med andre lande, som har en større tradition for at bygge højt. Vi har dog også set eksempler på byggerier, som i en dansk kontekst er ekstra-large, og som snart står færdige. F.eks. Pasteurs Tårn (120 m/37 etager) i Carlsberg Byen, København, Lighthouse Tårnet (142/43 etager) i Aarhus som begge er ekstra-large høje byggerier, der placerer sig i en kontekst med andre høje tårne. Vi har for at kunne skelne inddelt dem i fire kategorier:

Small:	De mindre høje højhuse på 12-15 etager: Siloetten (12 etager), Siloen (13 etager), De Fem Søstre (13 etager), Campus Kollegiet (14 etager), Amaryllis Hus (15 etager).
Medium:	Mellemhøje højhuse på 16-20 etager: AARhus (to toppe på henholdsvis 12 og 20 etager).
Large:	De høje højhuse (21 etager og op til 30 etage): Bohrs Tårn (29 etager), Nordbro (30 etager)
Ekstra large:	De meget høje højhus (mere end 30 etager): Her var det ikke muligt at finde en case, hvor der i perioden med feltstudierne har boet beboere min 6. måneder. Men vi har taget kategorien med, da vi ved, at der er flere planlagte huse i denne kategori.

Type

Vi har valgt otte cases, som alle repræsenterer nogle af typer af højhuse, der bygges i dag. Casene er ikke entydige ek-

sempler på de gængse typologier, men overlapper og tager elementer fra hinanden, og typeinddelingen skal derfor kun ses som et udvælgelseskriterium, ikke som en pointe.

Højhus på base: Vi har i vores casevalg udpeget et eksempel på typen højhus på massiv nemlig Bohrs Tårn, København, som er placeret tilbagetrukket oven på Campus Carlsberg 8 etager, og som med sine lukkede facader og en enkelt opgang fremstår som et relativt traditionelt bolighøjhus.

Fritstående højhus: Siloetten, Løgten, Campus Kollegiet, Odense og De Fem Søstre repræsenterer hver en fortolkning af højhus uden massiv, dvs. de er begge fritstående tårne på egen sokkel.

Høj blokbebyggelse: Siloen i Aalborg er med sine to indgange, rektangulære form og 13 etager en hybrid mellem den klassiske høje blokbebyggelse fra 1970’erne og nye elementer. Bl.a. er der hele vejen rundt arbejdet med åbne facader med altaner og store vinduespartier.

Boliglænge eller -karré med tårn: Amaryllis Hus, Valby, repræsenterer en type, som er relativ ny, men ikke usædvanlig. Her er tale om en klassisk aflang boligblok eller karréstruktur med relativt få etager, men med et højt boligårn i den ene ende med selvstændig indgang. I denne kategori har vi udvalgt to cases: Amaryllis Hus på 15 etager, som er placeret i den ene side af en boliglænge med varierende etager, og Nordbro, København, på 30 etager, som indgår i en karréstruktur med en fælles gård i 1. sals højde i midten, seks indgange (til de seks punkthuse placeret over basen) samt én indgang til tårnet. I begge tilfælde betyder det, at bygningerne arkitektonisk og socialt fremstår som én bebyggelse med flere indgange og fælles faciliteter.

Terrasseret boligkarré: Som et eksempel på en nyfortolkning af karré med tårn, har vi desuden valgt AARhus i Aarhus, som er en kombination af en karrébebyggelse i en forvredet form med to ydre høje bjergformede spidser på henholdsvis 12 og 20 etager. AARhus bygger på det samme princip som boliglænge eller boligkarré med tårn, men her udnytter man højden på de to spidser til at skabe et terrasserende fald, som udnyttes til at øge antallet af private udearealer. I AARhus betyder det, at der er ni indgange, hvoraf flere kun er på få etager, herunder flere på kun seks etager samt en fælles indre gård.

Antal boliger

Et af de forhold, som vi meget hurtigt blev opmærksom på i forbindelse med vores pilotinterview, er at højde og

bygningstype ikke alene sætter rammen om beboernes boligliv og adgang til fællesskab. Antallet af boliger har betydning for beboernes oplevelse af fællesskab, og i særdeleshed opfattelse af naboen. Vi har derfor også skelet til boligantallet:

Under 30 boliger:	Der er i vores cases kun ét højhus med en lav grad af social fortætning. Det drejer sig om Siloetten, Løgten, som har 21 boliger.
Mellem 30-100 boliger:	Tre af vores cases ligger i mellem-kategorien. Det er Amaryllis Hus (53 boliger), De Fem Søstre (60 boliger) og Bohrs Tårn (88 boliger).
Over 100 boliger:	I kategorien med høj grad af social fortætning finder vi Siloen (114 boliger), Nordbro (217 boliger), Campus Kollegiet (250 boliger) og AARhus (255 boliger).

Kontekster

Tre af de udvalgte cases er placeret i urbane, tæt bebyggede kontekster. Det gælder for Bohrs Tårn, som har adresse i den mest befærdede del af Carlsberg byen ved stationsområdet i København. Nordbro ligger på Nørrebro i et tæt bebygget område med primært etagebebyggelser, en station og et grønt område. AARhus ligger i det nye bykvarter ved Aarhus havn, kaldet Aarhus Ø, og er et af de steder i Danmark, hvor der bygges flest højhuse. AARhus ligger langs havnekajen, hvor der er *Street Food*, butikker og havnebad. Også Siloen, Aalborg, ligger i et nyt udviklingsområde ved havnen, tæt ved kulturelle attraktioner og vandet på den ene side, og infrastruktur på den anden. Amaryllis Hus, Valby er en del af omdannelsen af det gamle Grøntorv, og her er konteksten delvis åben kombineret med tæt-semi-høje etagehuse og enkelte andre højhuse på en karréstruktur. I modsætning til disse bebyggelser fremstår De Fem Søstre som en parkbebyggelse med fem tårne placeret i et åbent, grønt område, dog tæt på Vejle midtby. Siloetten i Løgten har udsigt til Aarhus bugt, marker og skov og ligger midt i den lille by Løgten, som primært består af lav-spredt bebyggelse. Også Campus Kollegiet har adresse i et grønt område ved SDU-campus, 5 kilometer fra Odense by.

Følgegruppen

Undersøgelsen har haft til formål at formidle ny, anvendelsesorienteret viden om boligliv i højden. For at sikre, at analysen kan anvendes af branchen, har vi i forløbet etableret en følgegruppe bestående af stadsarkitekter,

arkitekter, udviklere og en forsker, som inden rapportens sidste fase har haft mulighed for at kommentere på hovedpointerne. Følgegruppen har ikke haft mandat til at ændre, slette eller forslår nye temaer, endsige påvirke analysens

struktur, argumenter eller argumentationsrække. Men den har medvirket til, at vi har skærpet nogle af vores generelle erfaringer på tværs af analysen, og styrket anvendelsesgraden.

Følgegruppen er:

Camilla van Deurs, ph.d., arkitekt og stadsarkitekt i Københavns Kommune

Peder Baltzer, arkitekt og stadsarkitekt i Aalborg Kommune

Dorthe Keis, arkitekt og partner i Arkitema

Julian Weyer, arkitekt og partner i C.F. Møller Architects

Rune Kilden, byudvikler, partner i Kilden & Mortensen.

Hans-Bo Hyldig, direktør i FB Gruppen

Jannie Bendsen, post.doc., forfatter Københavns Universitet.



INTERVIEWGUIDE

BOLIGLIV I HØJDEN – SPØRGEGUIDE BEBOERE

Spørgsmål til udsendelse inden interviewet

- Hvorfor bor I, hvor I bor? Hvad er det gode ved jeres boligliv?
- Hvad betyder det for jer at bo i et højhus – fordele og ulemper?
- Hvordan oplever I naboskab, og hvad er fællesskab, når man bor i højden?

Interviewet

Intro: Præsentation af projektet og formål med interviewet. Husk persondatasamtykke.

Fakta om informanter og husstand	
Fulde navn på informant(er)	
Fornavn og alder på alle i husstanden	
Beskæftigelse (i job eller ej)	
Fakta om boligen	
Størrelse	
Ejerform (ejer, leje, andel, almen)	
Indflytningsdato (måned og år)	
Pris (købspris eller månedlig leje ex forbrug)	
Altan eller ej (indeliggende/udeliggende og åben/ lukket) og/eller privat terrasse	
Fakta om informanternes boligliv	
Hvilken type bolig boede I i, inden I flyttede hertil?	
Har I andre boliger f.eks. sommerhus/kolonihavehus	
Hvor meget tid tilbringer du/I væk fra jeres bolig på en almindelig hverdag?	

Boligpræferencer, boligvalg og tilfredshed med boligen

Spørgsmål	På en skala fra 1-5? (hvor 5 er mest tilfreds og 1 mindst tilfreds)	Bemærkninger
Hvor tilfreds er du/I med at bo her		
Hvor tilfreds er du/I med selve lejligheden?		
Hvor tilfreds er du/I med det, som I deles om i byg- ningen? (f.eks. gangarealer, fælles tagterrasse)		
Hvor tilfreds er du/I med naboskabet?		

Uddybende spørgsmål om boligvalg

- Hvad var grunden til, at du/I valgte at bo her?
- Er der forskel på jeres forestillinger om at bo her, og hvordan det er i virkeligheden?
- Er der noget, du/I savner her?
- Drømmer I nogensinde om at bo et andet sted? I så fald, hvor og i hvilken type bolig? Eller: Hvis I ikke boede her, hvor kunne I så godt tænke jer at bo?
- Forventer du/I at bo her om 10 år?
- Nævn de vigtigste kvaliteter ved at bo i et højhus (og bed dem uddybe hvad og hvorfor).
- Nævn de største ulemper ved at bo i et højhus? (og bed dem uddybe hvad og hvorfor).

Udsigten

- Hvad betyder udsigten for jer? Hvad tilføjer den til lejligheden?
- Hvad kan du se fra din bolig?

Private udearealer (altan/privat terrasse) – hvis det findes

- Har du/ I altan eller privat terrasse?
- Er du/ I glade for den?
- Hvornår og hvordan bruger du/I den?
- Er du/I kontakt med andre på jeres altan?
- Er der nogen gener ved altanen/terrassen - eller noget, der kunne være bedre?

Bevægelse gennem huset

- Hvordan omtaler du/ I det sted I over for venner eller bekendte?
- Beskriv hvordan det er at komme hjem – fra ankomsten til bygningen og til du er i din egen bolig (hovedindgang, lobby, elevator/trappeopgang, gangareal).
- Hvor starter din/jeres oplevelse af at bo i et højhus/ højhusfornemmelsen?
- Hvor ofte møder du/I naboer, når du/I kommer hjem eller forlader dit/jeres hjem?

Fælles aktiviteter, fællesarealer, fælles faciliteter og fælleskaber – fakta og brug

- Er du/I med i nogen fælles aktiviteter her? (fra ejerforeningsmøder til spiseklubber og fastelavsfejring).
- Hvor foregår det?
- Kunne du/I tænke dig mere eller mindre af den slags?
- Fungerer fællesarealerne og fællesfaciliteterne godt til de fælles aktiviteter, du/I ønsker – eller savner I noget?
- Beskriv de arealer og rum i og i tilknytning til bygningen, der er fælles (er det en del af bygningens faciliteter eller er det en del af lokalområdets tilbud?)

- Hvad bruger du/I af de fælles faciliteter og arealer? Hvornår og hvor meget? Hvem af jer?
- Hvad bruger andre af de fælles faciliteter og arealer? Hvornår og hvor meget?
- Er der noget du/I godt kunne tænke jer at få lavet om i de fælles faciliteter og arealer?

- Ved du/I hvor mange bor der i bygningen?
- Ved du/I hvor mange af dem, der bor her hele året? (nogle uden fast bopæl/ flere boliger/sommerhus mv.)

- Hvor møder du/I selv dine/jeres naboer?
- Hvem opfatter du/I som dine/jeres naboer?
- Hvordan kommunikerer I omkring fælles aktiviteter i bygningen? (Opslagstavler, digitale grupper eller lignende)
- Hvem organiserer typisk de fælles aktiviteter i huset?

Fælles udearealer – hvis det findes (og ikke er besvaret uden den forrige)

- Er der fælles udearealer til bygningen/ejendommen (hvis det ikke er besvaret uden den forrige)? Hvilke?
- Bruger I de fælles udearealer? Hvornår og hvor meget? Hvem af jer? Alene eller sammen med børn (hvis de har)?
- Bruger andre de fælles udearealer? Hvem? Hvornår og hvor meget?
- Er der noget I godt kunne tænke jer at få lavet om i de fælles udearealer?

Børn i højhus – hvis de har børn /

- Hvilke faciliteter og aktiviteter er der for børn her?
- Hvad bruger jeres børn af de fælles faciliteter og arealer - og hvordan og hvornår?
- Hvor må de færdes på egen hånd – i og omkring højhuset?
- Hvad synes jeres børn om at bo her? Hvad sætter de mest og mindst pris på ved at bo i et højhus?
- Hvilke fordele og ulemper er der ved at bo i højhus, når man har børn?

/Børn i højhus – hvis de IKKE har børn

- Kunne du/I forestiller dig at bo her med børn småbørn/fra 6- 10 år/store skolebørn-unge?
- Hvorfor/hvorfor ikke?

Afslutning

- Har I nogle anbefalinger til dem, der skal udvikle, designe eller godkende fremtidige højhuse?

LITTERATURLISTE

Referencer, generelt

Andersen, Siv Raun (2004): Over hækken. Kandidatspeciale, Institut for Antropologi, Københavns Universitet, København.

Beatley, Timothy (2004): *Native to Nowhere – Sustaining Home and Community in a Global Age*. Island Press, Washington

Bech-Danielsen, C., Mechlenborg, M. (2017): *Renovering af almene boligområder. Evaluering af fysiske indsatser gennemført i perioden 2014-2016*. Forskning i det byggede miljø, Statens Byggeforskningsinstitut.

Bech-Danielsen, C. Stender M., Mechlenborg, M. (2018): *Velkommen Hjem. Tendenser i dansk boligarkitektur*. Politikens Forlag.

Bendsen, J. R., Kleis, B. & Morgen, M. A. (2015): *Belalahøj – Fortællinger om en bebyggelse*. Strandberg Publishing.

Bendsen, J.R., Kleis, B. & Morgen, M. A. (2020): *Tingbjerg – Vision og virkelighed*. Strandberg Publishing

Brinkmann, S., Tangaard, L. (2010): *Kvalitative metoder. En grundbog*. 1. udgave. 5. oplag. Hans Reitzels Forlag.

Chile, L. M., Black, X. M. & Neill, C. (2014): Experience and expression of social isolation by inner-city high-rise residents. *Housing, Care and Support*. Vol. 17, no. 3. Emerald Group Publishing.

Christensen, R. (2010). Højhuse i Danmark 1950-2010. *Kulturstudier*, 1(1), 76-99. Lokaliseret 18.11.2020 på: <https://doi.org/10.7146/ks.v1i1.3884>

Costello, L. (2005): From Prisons to Penthouses: The Changing Images of High-Rise Living in Melbourne. *Journal Housing Studies* Volume 20, 2005 - Issue 1

Dansk Bygningsarv m. fl. (2015): *1940'erne og 1950'ernes murede boligbebyggelser*. Realdania, Grundejernes Investeringsfond og Kulturarvsstyrelsen.

De Certeau, M. (1984): *The practice of everyday life. Spatial practice - Walking in the city*. Translated by Steven Rendall. University of California Press.

Earon, Ofri (2015): *The Living Edge – The Prospect of Architectural and Urban Dimensions of the Domestic Border*. København: The Royal Danish Academy of Fine Arts, Schools of Architecture, Design and Conservation.

Engell, H., Lind, O., Nielsen, G., Hau, I. C. & Bendsen, J. R. (2012): *Danmarks almene boliger*. Dansk Arkitektur Center, Realdania og BL – Danmarks Almene Boliger. Dansk Arkitektur Center, København.

Gullestad, Marianne (1992): *The art of social relation*. The Oslo Scandinavian University Press, Oslo.

Gehl, J. (2010): *Livet mellem husene – udeaktiviteter og udemiljøer*. 6. udgave. Arkitektens Forlag. Side 59-68.

Gehl, J. & Svarre, B. (2013): *Bylivsstudier – studier af samspeilet mellem byens form og byens liv*. Gehl Architects, København.

Gullestad, M. (1989). Kultur og hverdagsliv. På sporet af det moderne Norge. Universitetsforlaget, Oslo. kap. 1 *Hverdagsliv og kultur diskusion av begreper*, pp 17-47.

Exometric. (2017). Danskere vil ikke bo i højhuse, Exometric Undersøgelse.

Lewicka, Maria (2010). Place attachment: How far have we come in the last 40 years? *Journal of Environmental Psychology*, no 31 2010. Monash University, Victoria, Australia. *Housing Studies* vol. 20, nr.1, 49-62. Carfax Publishing.

Fincher, R. (2007): Is High-rise Housing Innovative? Developers' Contradictory Narratives of High-rise Housing in Melbourne. *Urban Studies*. Vol. 44, nr.3. Routledge.

Fullagar, S., Pavlidis, A., Reid, S & Lloyd, K. (2013): Living it up the 'new world city': high-rise development and the promise of liveability. *Annals of Leisure Research*. Vol. 16, no. 4. Routledge: Taylor & Francis Group.

Graham, S. (ed) (2016): *Vertical – The City from Satellites to Bunkers*. Published by Verso.

Harrits, G. S., Pedersen, C. S., Halkier, B. (2012): Indsamling af interviewdata bragt i: Andersen, L. B., Hansen, K. M. & Klemmensen, R. (2012): *Metoder i statskundskab*. 2. udgave, 2. oplag. Hans Reitzels Forlag.

Haarhoff, E., Beattie, L., Dupuis, A. (2016): Does higher density housing enhance liveability? Case studies of housing intensification in Auckland. *Architecture & Planning* – Research Article. Cogent social sciences.

Hirschauer, S. (2005): *On Doing Being a Stranger: The Practical Constitution of Civil Inattention*. Published by Blackwell Publishing.

Koolhaas, R. (2000): The Elevator's Social Script, bragt i; Koolhaas, R. (2014): *Elevator*. Harvard Graduate School of Design. Irma Boom. Published by Marsilio.

Miljøministeriet Planstyrelsen (1991): *Højhuse og byarkitektur*.

Minton, A. (2017). High rise living after Grenfell. *BMJ: British Medical Journal*.

Morville, J. (1969): *Børns brug af friarealer: disponering af friarealer i etageboligområder med særlig henblik*

på børns legemuligheder. Statens Byggeforskningsinstitut, København.

Nygaard, E. (1984): *Tag over hovedet. Dansk boligbyggeri fra 1945 til 1982*. Arkitektens Forlag, København.

Reid, S., Lloyd, K. & O'Brien, W. (2017) Women's perspectives on liveability in vertical communities: a feminist materialist approach, *Australian Planner*, 54:1, 16-23.

Richter-Friis van Deurs, C. (2010): *Uderum – udeliv. Udformning og brug af uderum i nyere dansk boligbyggeri*. Kunstakademiets Arkitektskole.

Trentelman, Carla Koons. Place Attachment and Community Attachment: A Primer Grounded in the Lived Experience of a Community Sociologist. *Society and Natural Resources*. Routledge, Taylor and Francis Group. 2009

Wekerle, G. & Hall, E. (1972): High rise living: can the same design serve young and old? *Ekistics*, vol. 33, no. 196. Athens Center of Ekistics. Publishing JSTOR.

Yuen, B., Yeh, A., Appold, S. J., Earl, G., Ting, J. & Kwee, L. K. (2006): High-rise Living in Singapore Public Housing. *Urban Studies*. Vol. 43, no. 3. Routledge. Taylor & Francis Group.

Ærø, T. (2002): *Boligpræferencer, boligvalg og livstil*. Statens Byggeforskningsinstitut. Ph.d. afhandling.

Andet:
Bygningsreglementet 2018: www.bygningsreglementet.dk

Referencer, cases

Siloetten, Løgten, 2010

Interviews med i alt syv beboere samt observation.

Interviews med:
Arkitekt og partner Julian Weyer, C.F. Møller Architects
Administrerende direktør Torben Knudsen, Amatech A/S

Litteratur / hjemmesider / links:
Ejerforeningens egen hjemmeside: <https://siloetten2.dk>
Arkitekternes projektpræsentation: <https://www.cfmoller.com/p/Siloetten-i2029.html>
Diverse ejendomsmægler-hjemmesider med salg af boliger.

De Fem Søstre, Vejle, 2013

Interviews med syv beboere fordelt på fem hustande, fire etager og forskellige aldersgrupper og livssituationer.

Interviews med:
Søren Nellemann, byplanlægger i Plan, Teknik og Miljø, Vejle Kommune

Jørgen Guldman Nielsen, kundechef, Domea Vejle-Børkop
Thomas Carstens, arkitekt og projektleder på De Fem Søstre, tidl. ansat i Arkitema
Ole Møller Petersen, bygherrer, NCC Building (telefon-interview).

Litteratur / hjemmesider / links:
Vejle Kommune (2008): Byfornyelsesprogram – for et område ved Sønderå i Vejle.
Link: <https://www.vejle.dk/media/6316/byfornyelses-program.pdf>
Hansen, Regner (2019): Mod nye højder i: Fagbladet Boligen fra BL.
Link: <https://fagbladetboligen.dk/artikler/2019/marts/mod-nye-hoejder/>
Vejle Kommune (2007): Lokalplan nr. 201 - Vejle Kommune. For et område ved Vestre Engvej, Rørskæret, Boulevarden og Sønder Å. Vedtaget 06.06.2007. Offentliggjort 24.02.2007.
Link: https://dokument.plandata.dk/20_1317724_AP-PROVED_1259155731631.pdf

Campus-kollegiet, Odense, 2015

Der er foretaget fire længevarende interviews og fire, mindre uformelle interviews med studerende fra forskellige nationaliteter og etager i bebyggelsen. Derudover blev der foretaget et uformelt interview med caféforpagteren.

Interviews med:
Peter Poulsen, bygherrer, A.P. Møller Fonden
Julian Weyer, projektleder og arkitekt, C.F. Møller Architects
Paw Gadegaard, funktionsleder, Odense Kommune
Zlatko Seltic, vicevært, Campus Kollegiet

Litteratur / hjemmesider / links:
Lokalplan for området, Lokalplanen 4-745, 2013, Odense Kommune
Folder Campus Kollegiet
Indstik til folderen

Bohrs Tårn, København, 2016

Interviews med 6 beboere fordelt på 4 hustande, tre etager og forskellige aldersgrupper og livssituationer.

Interviews med:
Jens Nyhus, direktør, Carlsberg Byen
Mette Lybecker, boligrådgiver, Carlsberg Byen
Anna Skovmand Jacobsen, marketingschef Erhverv, Carlsberg Byen
Berit H. Jørgensen, byplanlægger, Københavns Kommune (skriftlig/telefonisk)

Tina Saaby, fhv. stadsarkitekt, Københavns Kommune (pilotinterview)
Per Sander Dyreborg, tidligere udviklings- og salgschef i Carlsberg Byen (pilotinterview)
Claus Dollerup Nielsen, rådgiver, Arpe og Kjeldsholm (pilotinterview)

Litteratur / hjemmesider / links:
Carlsberg Byens website: <https://www.carlsbergbyen.dk/tilsalg/ejendomme/bohrs-tarn>

Amaryllis, Valby, 2018

Interviews med i 7 beboere i Amaryllis Hus.

Interviews med:
Sonja Vendelsø, projektudviklingschef, FB Gruppen
Claus Smed Søndergaard, arkitekt og partner, Mangor og Nagel
Tina Saaby, tidligere stadsarkitekt, Københavns Kommune

Litteratur / hjemmesider / links:
Grøntrovets hjemmeside: <https://groenttorvet.dk>
<https://groenttorvet.dk/amaryllishus/>
<https://groenttorvet.dk/spiselig-park-skal-binde-fortid-og-fremtid-sammen-paa-groenttorvet/>

Arkitekternes hjemmesider:
<https://www.mangornagel.dk/projekter/boliger/amaryllis-hus>
<https://www.tegnestuenlokal.dk/amaryllis-hus>

Lokalplan:
https://dokument.plandata.dk/20_3524130_1552378914712.pdf

Silo, Aalborg, 2018
Der er lavet interview med seks beboere i ejer- og almene familie- og ungdomsboliger. Der er lavet observationer i udearealer, fællesarealer og i ni lejligheder.

Interviews med:
Stadsarkitekt Peder Baltzer, Aalborg Kommune
Projektudviklingschef Anton Hessel, Enggaard A/S
Ejendomsmægler Jette Gudiksen, partner i Ejendomsmæglerfirmaet Thorkild Kristensen
Afdelingsleder arkitekt Søren Tortzen og sagsarkitekt, Christian Pihlmark Gadegaard C.F. Møller Architects
Udviklingschef Sven Buch, Himmerland Boligforening
Varmemester i ejendommen Kristian Pedersen.

Øvrige kilder:
Lokalplan: https://dokument.plandata.dk/20_1426165_1472462918366.pdf

Arkitektpræsentation: <https://www.cfmoller.com/p/-da/Siloen-Oestre-Havn-i-Aalborg-i2837.html>

Salgsmateriale: <https://siloen-aalborg.dk/bygningen/>
<https://oestrehavn.dk>
https://issuu.com/a.enggaard/docs/_strehavn_magasin_68sider_ny_issuu

Almen boligpræsentation: <https://www.abhim.dk/Se-boliger/Vis-afdeling?com=90&dep=84>

Nordbro, København, 2019

Interviews med i seks beboere i tårnet.

Interviews med:
Ivar Christensen, Ejendomschef, Danica Ejendomme
Signe Frederiksen, Ejendomsadministrator, UBSBOLIG
Martin Staal, Driftschef / Bygherrerådgiver, UBSBOLIG
Christian Olsson, tidligere Projektudviklingsdirektør i Danica Ejendomme
Tina Saaby, tidligere stadsarkitekt, Københavns Kommune
Dorthe Keis, arkitekt og partner, Arkitema Architects (mailkorrespondance)

Litteratur / hjemmesider / links:
Lokalplan: https://dokument.plandata.dk/20_2951613_1484310669601.pdf
Projekthjemmeside: <https://nordbro.dk>
Arkitektens præsentation: <https://arkitema.com/da/arkitektur/bolig/nordbro>
Fakta om Nørrebro: https://www.kk.dk/sites/default/files/status_paa_kbh_2018_aug.pdf

AARhus, Aarhus, 2019

Interviews med 8 beboere fordelt på 4 hustande. Derudover rundvisning med Lars Bilberg, projektchef, Kilden & Mortensen.

Interviews med:
Rune Kilden, (Kilden & Mortensen)
Søren Martinussen, arkitekt BIG
Johan Nairn, indehaver i Nybolig
Stephen Willacy, stadsarkitekt i Aarhus Kommune

Litteratur / hjemmesider / links:

Miami er kommet til Danmark, Politiken, 2018. <https://politiken.dk/kultur/art7354423/Yderst-p%C3%A5-molen-st%C3%A5r-det-bedste-nybyggede-h%C3%B8jhus-i-lang-tid>

Folder om Aarhus Ø (u.d.): https://aarhusoe.dk/media/39582/20200302_folder_aarhusoe_dansk-m-foto.pdf

Dispositionsplan for Aarhus Ø, Aarhus Kommune (u.d.): <https://aarhusoe.dk/media/5502/dispositionsplan.pdf>

Det er omkring 50 år siden, at Statens Byggeforskningsinstitut udkom med den kritiske højhusundersøgelse "Planlægning af børns udemiljø i etageområder", som var medvirkende til, at man i Danmark stort set stoppede med at bygge højhuse til beboelse. Nu bygges der igen højt i danske byer, og husene bliver højere og højere. Højhuse skaber løbende debat, bl.a. om deres betydning for byliv og byernes skyline. Men der har længe manglet viden om, hvordan højhusene opleves indefra.

Rapporten 'Boligliv i Højden - ny viden om boligmiljø og socialt liv i danske højhuse' undersøger, hvad beboerne oplever som kvaliteter og gener ved at bo højt, og hvordan det sociale liv fungerer i nye højhuse. Rapporten bidrager dermed til debatten med ny viden om beboernes hverdagsliv i højden.

For beboerne i de nye højhuse er den vigtigste boligkvalitet udsigten. Men denne analyse af 8 nye danske højhuse viser, at det er de mindre højhuse, der bedst udnytter potentialerne ved at bygge højt. I disse højhuse oplever beboerne flere boligkvaliteter og færre gener end i de høje højhuse.

Undersøgelsen punkterer myten om, at udsigten distancerer beboerne fra livet uden for bygningen ved at reducere verden til et billede. Analysen viser, at behovet for fællesskab afhænger af målgruppen og bebyggelsens bagvedliggende ideal som enten 'hotel' eller 'vertikal landsby'. Derudover påpeges der et grundlæggende behov for at skabe gode rammer for det sociale liv, blandt andet i de nødvendige fællesarealer som fordelingsgang, ankomstareal og elevatorrum, da det er her fællesskaber i højden starter.

Rapporten henvender sig til kommuner, udviklere og rådgivere, der ønsker at bygge højt og til alle, der er interesserede i boligkultur, boligpræferencer og danskernes boligliv. Rapporten er skrevet i et samarbejde mellem seniorforsker Mette Mechlenborg, BUILD, Aalborg Universitet og bystrategisk rådgiver Katinka Hauxner, Hauxner ApS.

1. udgave, 2021
ISBN: 978-87-93585-32-4